

Договор управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«07» 01 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Дальневосточная Проектировочная Компания», в лице директора Ващик Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 027-000114 от «22» апреля 2015 года, выданной Главным контрольным управлением Правительства Хабаровского края, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Шатова, д. 4, именуемые в дальнейшем «Собственник(и)», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Шатова, д. 4, оформленного протоколом № 1 от «24» сентября 20 20 года.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложениях № 1 и № 2 к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении № 3 к настоящему договору.

1.6. Перечень коммунальных услуг приведен в приложении № 6 к настоящему договору.

1.7. Информация обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в приложении № 8 к Договору (реестр собственников помещений). Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в том числе нанимателей и т.д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

2. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по

управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на весь срок действия настоящего договора утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и указан в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Изменение перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном в приложении № 4 к настоящему договору.

2.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.5. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложении № 3 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

3.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

3.1.6. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

3.1.7. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования.

3.1.8. Организовать и осуществлять прием Собственника и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.1.9. На основании письменной заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в настоящем договоре.

3.1.10. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором. Производить начисление Собственнику за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение) по тарифам, ставкам и объемам Поставщиков услуг.

3.1.11. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в системе.

3.1.12. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и управления РФ, во всех компетентных учреждениях и организациях (всех форм собственности), у должностных лиц по вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Объекта.

3.1.13. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по

настоящему договору.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к Собственнику, имеющему задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.4. Сдавать в аренду общее имущество с направлением полученной прибыли на управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества дома.

3.2.5. В случае неисполнения Собственником своих обязанностей по участию в общих расходах, Управляющая организация в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, пени, возмещения за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов и прочих затрат.

3.2.6. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

3.2.7. Не раскрывать информацию о стоимости выполнения работ и (или) оказания услуг по договорам подряда, иным договорам, заключенным в целях исполнения договора управления МКД;

3.2.8. Выполнять иные действия и реализовывать иные права, не противоречащие законодательству РФ и условиям договора управления МКД.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору.

3.3.3. Своевременно предоставлять информацию/документы, необходимые для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.

3.3.6. Использовать принадлежащие Собственнику помещения по их целевому назначению, содержать внутриквартирные сети и расположенное на них оборудование в технически исправном состоянии, осуществлять их текущий и капитальный ремонт за свой счет.

3.3.7. Уведомлять Управляющую организацию о количестве проживающих, о сдаче помещений в аренду, о проживании временных жильцов.

3.3.8. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не складировать крупногабаритный мусор, в том числе на приквартирной, лестничной площадке, дворовой территории. В случае выявления данного факта, очистка канализации, вывоз крупногабаритного мусора осуществляется за счет Собственника. Затраченные на ликвидацию данных нарушений средства выставляются Собственнику в счете/квитанции (ином платежном документе).

3.3.9. Обеспечивать в установленные сроки поверку и, при необходимости, замену индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных услуг. Незамедлительно, с момента обнаружения нарушений в работе индивидуальных приборов учета, а также нарушения контрольных пломб, сообщить Управляющей организации.

3.3.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников и/или общему имуществу Объекта.

3.3.11. При смене Собственника и/или выезде из занимаемых помещений:

- не менее чем за 5 дней направить уведомление Управляющей организации о расторжении Договора;

- произвести полный расчет за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные и прочие услуги, обеспечить вызов представителя Управляющей организации для

осмотра индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов и их ограничения.

3.3.12. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

3.4.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

3.4.3. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Цена договора

4.1. Цена договора складывается из размера стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору, исходя из следующих тарифов (ежемесячно):

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества МКД (в том числе обслуживание домофона и видеонаблюдение) – **37,01 руб./м2**.

Плата за коммунальные услуги – по тарифам, ставкам и объемам Поставщиков услуг.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

4.5. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.6. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом/нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

4.7. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Собственникам Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в отдельном платежном документе.

4.9. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно, до **25** числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.10. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги (п. 4.1 Договора) на расчетный счет Управляющей организации, указанный в Договоре.

4.11. В случае изменения банковского счета Управляющая организация вносит соответствующие изменения в платежные документы.

4.12. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

4.13. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

4.14. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем размещения информации на информационных стендах в подъездах жилого дома по ул. Шатова, д. 4 в г. Хабаровске, а также путем размещения на официальном сайте управляющей организации – ykdpk.ru.

4.15. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5. Информационное взаимодействие сторон

5.1. В целях обеспечения доступа Собственника к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Управляющая организация предоставляет Собственникам информацию:

- о многоквартирном доме, в том числе характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;
- об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;
- об использовании общего имущества в многоквартирном доме;
- о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;
- об исполнении Управляющей организацией настоящего договора за год;
- о порядке обработки персональных данных Собственника и лиц, пользующихся его помещением.

5.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 5.1 настоящего договора, путем:

- обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет;
- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;
- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

5.3. Адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, указан в п. 4.14 Договора.

5.4. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Управляющей организации.

5.5. Управляющая организация хранит копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках), в течение пяти лет.

5.6. Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется Управляющей организацией по адресу электронной почты Собственника в течение десяти рабочих дней со дня поступления запроса.

5.7. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется Управляющей организацией в течение десяти рабочих дней со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес Собственника, либо выдачи запрашиваемой информации лично Собственнику по месту нахождения Управляющей организации, либо направления информации по адресу электронной почты Собственника в случае указания такого адреса в запросе.

5.8. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют Совет дома и председателя Совета дома.

6. Рассмотрение жалоб и претензий собственника

6.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

6.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

6.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

6.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

6.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

6.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

9.1. Договор заключен на срок: три года.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на следующие три года и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с «01» 01 2020 года (дата, указанная в протоколе общего собрания собственников) и распространяет свое действие на взаимоотношения сторон, возникшие с «01» 01 2020 года.

9.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

10. Изменение и расторжение договора

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

10.3. Собственники на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.3. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

11.4. Настоящий договор (за исключением приложения № 8) размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также на официальном сайте управляющей организации.

11.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем - почтовой, электронной связи и/или нарочным.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ему вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

11.6. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке.

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в приложении № 8 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в Договоре, составлен на 8 листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 8 листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в Договоре, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все приложения к Договору, за исключением приложения № 8.

11.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация ООО «Дальневосточная Проектнровочная Компания» 680000, г. Хабаровск, ул. Дзержинского, д. 64 ИНН/КПП: 2721203160/272101001 ОГРН: 1132721004976 р/с 40702810918020005762 в ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. ХАБАРОВСКЕ БИК 040813727 к/с 301018104000000000727 тел.: (4212)470800 эл. почта: drk@mail.ru Директор _____ М. П. _____	Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Шатова, д. 4, согласно реестру собственников, указанных в Приложении № 8, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора
---	---

Приложения к договору:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние;
- 2) характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;
- 3) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- 4) порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора управления;
- 6) перечень коммунальных услуг;
- 7) порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора.
- 8) Реестр собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Шатова,

д. 4

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов, входящих в состав общего имущества МКД

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

I. В состав общего имущества МКД включаются:

1. Помещения общего пользования: помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Балансодержателя или Нанимателей и Собственников помещения, встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2. Крыши (кровли) МКД.

3. Ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (квартиры) и/или нежилого помещения, в т.ч.:

- *внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения*, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях (за исключением индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов);

- *внутридомовая система отопления*, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- *внутридомовая система электроснабжения*, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Земельный участок, на котором расположены МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД (включая трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, водонапорные станции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для выгула собак расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД).

II. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества МКД, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стен МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Техническое состояние жилого дома и его общего имущества**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

Адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Шатова, д. 4

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Тип жилого дома: Многоквартирный дом

Год ввода в эксплуатацию: 2014

Признак состояния дома: исправный

Материал несущих стен: Монолитные

Тип перекрытия: Железобетонные

Этажность: одна секция 18 жилых этажей, технический этаж

Количество подъездов: 1

Количество лифтов: 2

Общая площадь, (кв.м.): 11 016,7

Площадь жилых помещений (кв.м.): 6 124,1

Площадь нежилых помещений (кв.м.): 2 704,3

Площадь участка (кв.м.): 4 495,0

Кадастровый номер участка: 27:23:000000:1247

Количество квартир: 108

Конструктивные особенности дома: железобетонная монолитная плита

Класс энергоэффективности здания: А

Общая степень износа здания, фундамента, несущих стен, перекрытий (%): 0.00

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ**Система отопления**

Тип: центральное

Количество элеваторных узлов: 1

Длина трубопроводов: ---

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество узлов управления: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система горячего водоснабжения

Тип: централизованная закрытая

Длина трубопроводов: ---

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество узлов управления: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система холодного водоснабжения

Тип: централизованное

Длина трубопроводов: ---

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система водоотведения (канализации)

Тип: централизованная

Длина трубопроводов: ---

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Система электроснабжения

Тип: централизованное

Длина сетей в местах общего пользования: ---

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 4

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система газоснабжения

Тип: отсутствует

Длина сетей, соответствующих/не соответствующих требованиям: 0.00

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. система отсутствует

Количество точек ввода, общедомовых приборов учёта: 0

Отпуск производится: -----

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Шатова, д. № 4

Наименование	Периодичность	Размер платы (тариф) за 1 м ² общей площади в месяц
1. Работы и услуги по содержанию общего имущества в МКД		
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД		
Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	ежедневно	2,95
Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	2,00
Влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год	0,10
Мытьё окон	2 раза в год	0,10
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц	1,05
Очистка систем защиты от грязи (металлических решёток, ячеистых покрытий, приемков	ежедневно	0,10
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года		
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	По мере необходимости в течении суток	0,20
Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	По мере необходимости в течении суток	3,30
Очистка придомой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова	ежедневно	0,80
Очистка придомовой территории от наледи и льда	По мере необходимости в течении недели	0,50
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	ежедневно	0,30
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно	0,10
Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года		
Подметание и уборка придомовой территории, пристенного дренажа	ежедневно	2,20
Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	ежедневно	0,90
Уборка и выкашивание газонов	2 раза в месяц	0,80
Прочистка ливнёвой канализации	2 раза в месяц	0,40
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приемка	ежедневно	0,50
Работы по обеспечению вывоза твёрдых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	ежедневно	3,52
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения,	ежемесячно	1,16

пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты		
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	По мере необходимости незамедлительно	0,20
Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	ежемесячно	0,02
ИТОГО по разделу 1		21,20
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)		
Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		
Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год	0,01
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: – признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; – коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами	2 раза в год	0,02
При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	2 раза в год	0,02
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	Не реже 1 раза в год	0,10
Работы, выполняемые в зданиях с подвалами		
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	2 раза в год	0,02
Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	2 раза в год	0,02
Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	еженедельно	0,02
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД		
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаки потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год	0,02
Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и Закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	2 раза в год	0,02
Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями	1 раз в год	0,02
В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий и их эксплуатации и его выполнение	2 раза в год	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД		
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год	0,02

Выявление наличия, характера и величина трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	2 раза в год	0,01
Выявления наличия, характера и величины трещин, смещения плит относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	2 раза в год	0,02
Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов	2 раза в год	0,02
Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоёв к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год	0,02
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год	0,15
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД		
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	2 раза в год	0,01
Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	2 раза в год	0,01
Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий	2 раза в год	0,02
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД		
Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год	0,02
Проверка молниезащитных устройств, заземления матч и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год	0,02
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений Элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год	0,04
Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год	0,02
Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год	0,02
Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	2 раза в год	0,02
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	ежемесячно	0,10
Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	ежемесячно	0,12

Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами	1 раз в год	0,02
Проверка и при необходимости восстановление насыпанного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель	1 раз в год	0,01
Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов	2 раза в год	0,05
Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год	0,02
При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Незамедлительно 2 раза в год	0,20
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД		
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год	0,02
Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных поступях в домах с железобетонными лестницами	2 раза в год	0,02
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД		
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоёв со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	1 раз в год	0,02
Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	ежемесячно	0,01
Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	1 раз в год	0,02
Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в год	0,02
Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	По мере необходимости	0,10
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	0,15
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок МКД		
Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год	0,02
Проверка звукоизоляции и огнезащиты	ежемесячно	0,05
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	0,05
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	1 раз в год	0,02
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений. При выявлении повреждений и нарушений - разработка	1 раз в год	0,10

плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД		
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений	2 раза в год	0,10
При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт.	Незамедлительно	0,50
В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	
ИТОГО по разделу 2		2,71
3. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления		
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в год	0,40
Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	1 раз в год	0,04
Проверка утепления тёплых чердаков, плотности закрытия входов на них	Ежемесячно в зимний период	0,02
Устранение неплотности в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решёток и их креплений	1 раз в год	0,05
Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	ежемесячно	0,10
Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год	0,01
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	0,70
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в МКД		
Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	Ежемесячно	0,80
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	ежедневно	0,20
Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год	0,06
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	0,02
Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	0,04
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД		
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта, расширительных банков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	ежемесячно	0,05

Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно	0,02
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	ежедневно	0,02
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости - незамедлительно	0,02
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и осудительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости - незамедлительно	0,02
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	По мере необходимости - незамедлительно	0,02
Переключение в целях надёжной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	По мере необходимости - незамедлительно	0,02
Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	По мере необходимости	0,02
Очистка и промывка водонапорных баков	1 раз в год	0,02
Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	0,15
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД		
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год	0,50
Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости - незамедлительно	0,05
Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	0,20
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД		
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замены сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год	0,30
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год	0,20
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	ежемесячно	0,50
Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	ежемесячно	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД		
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	ежемесячно	0,30
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	ежемесячно	1,60
Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	ежемесячно	0,50
ИТОГО по разделу 3		7,05
4. Услуги по управлению МКД		
ИТОГО по разделу 4		6,05
ВСЕГО ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ		37,01

Порядок изменения перечня работ, услуг

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускаются в период действия Договора в следующих случаях и в порядке.

1. Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством РФ минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в п. 1 и 5 настоящего приложения, по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3. Решение о включении в Перечень работ, услуг работ по капитальному ремонту многоквартирного дома принимается общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При принятии общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома на общем собрании собственников подлежит утверждению перечень соответствующих работ и перечень иных изменений в Договор, связанных с выполнением Управляющей организацией работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

1) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

2) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг.

5. Принятие решения общим собранием собственников о проведении энергоэффективных мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, путем заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Такой договор заключается собственниками помещений по согласованию с Управляющей организацией одним из двух способов:

- с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией (в указанном случае энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается отдельно от Договора);

- с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, при условии наделения Управляющей организации полномочиями по заключению ею такого договора в интересах собственников от имени собственников.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается по правилам, установленным Правительством РФ.

6. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в п. 1-3 настоящего приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с уполномоченным лицом в случаях, указанных в п. 4 настоящего приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора.

Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в приложении N 5 к Договору.

7. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально необходимых работ, услуг, не допускается.

8. Если решение об изменении Перечня работ, услуг путем включения в него минимально необходимых работ, услуг в случаях, указанных в п. 1 и 3 настоящего приложения, не принято на общем собрании собственников, Управляющая организация обязана выполнить такие работы и оказать такие услуги, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации соответствующие расходы в порядке, указанном в п. 5.6 Договора.

Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора

I. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- 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 нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель в системах 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;
- 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 производство в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

II. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией в следующем порядке.

1. В течение трех дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе в части обязанностей нанимателей и арендаторов. Уведомления арендодателей должны учитывать условия, указанные в пп. 4.2.4 и 6.2.5 Договора.

2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п. 1 разд. II настоящего приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п. 1 разд. II настоящего приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах - нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с п. 3.2 Договора.

5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

6. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок не позднее _____ дней с даты принятия такого решения путем оформления соответствующего соглашения.

Перечень услуг,
предоставляемых ресурсоснабжающими организациями
нанимателям и собственникам помещений

1. Теплоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Холодное водоснабжение
4. Водоотведение
5. Электроснабжение
6. Вывоз ТБО
7. Лифт
8. Телефон
9. Вентиляция
10. Телевидение
11. Домофон

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора**1. Цели обработки персональных данных граждан**

Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

3. Порядок получения согласия граждан - субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных

Перечень персональных данных (далее - данные), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п. 1 настоящего приложения:

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.

5. Перечень действий с персональными данными:

В качестве действий здесь могут быть приведены, например, следующие:

- 1) сбор данных, указанных в п. 4 настоящего приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- 4) передача данных контролирующим органам;
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых законодательством РФ и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных

Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно - телекоммуникационных сетях;
- 2) без использования средств автоматизации (ведение журналов, реестров, книг; выдача справок и т.д.) в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 15.09.2008 № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации».

7. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего приложения, для целей их обработки, указанных в п. 1 настоящего приложения, способами, указанными в п. 6 настоящего приложения.

Образец

Реестр собственников помещений жилого дома по ул. Шатова, д. 4 в г. Хабаровске

№	Улица, № дома	№ квартиры / помещения	Физические лица (Ф.И.О.) / Юридические лица (наименование)	Доля собственности	Площадь жилых/ нежилых помещений (квартир)	Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД	Телефон собственника помещения	Реквизиты документа подтверждающего право собственности