

Договор № 7

управления многоквартирным домом, заключенный с управляющей организацией

г. Суджа

«18» октября 2022 г.

Администрация города Суджи в лице главы города Суджи Дьяченко Владимира Ильича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Администрация", с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Наш город», в лице руководителя Переверзева Владимира Алексеевича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 181 от 16.11.2018 г., выданной Государственной жилищной инспекцией Курской области, с другой стороны, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор по управлению многоквартирными жилыми домами города Суджи (далее – договор) на основании Постановления Администрации города Суджи Курской области от 18 октября 2022г. №194 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация» о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. По настоящему договору Управляющая организация в течение согласованного срока обязуется принять полномочия по управлению жилыми многоквартирными домами города Суджи, согласно Перечню к настоящему договору за счет средств собственников в целях:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилого многоквартирного дома собственникам помещений;
- решение вопросов пользования общим имуществом в жилом многоквартирном доме.

Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданными ей жилыми многоквартирными домами в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

1.2. Управление жилыми многоквартирными домами осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников помещений в период срока действия настоящего договора.

1.3. Основные характеристики многоквартирных домов на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирных домов, в отношении которых будет осуществляться управление, приведены в приложении № 1,2 к настоящему договору.

1.4. Под лицами, пользующимися жилыми помещениями, признаются собственники жилых помещений и члены их семей. В тексте настоящего договора все указанные лица именуется Собственник.

1.5. Осуществлять управление жилыми домами, как самостоятельным объектом управления, в целях сохранения жилых домов в существующем состоянии, исходя из их технического состояния с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения жилого дома, отвечающим требованиям и стандартам надлежащего содержания общего имущества в домах в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 (с изменениями), а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013.

1.6. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении № 3,4 к настоящему договору.

1.7. Перечень коммунальных услуг приведены в приложении № 5 к настоящему договору.

1.8. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов содержания и пользования общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с предложениями собственников, собственными предложениями.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в доме, от имени и в интересах собственников помещений.

1.9. Содержание жилищного фонда состоит из комплекса работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования;

б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции.

в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

г) обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов (дымоходов), систем отопления, водоснабжения (водоотведения), внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков), газоснабжение (внутридомовое) в пределах установленных норм;

д) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества (входящего в состав общего имущества) жилого дома (проездов, земельного участка, подъездов, крылец, контейнерной площадки, контейнеров и др.) в многоквартирном жилом доме.

1.10. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;

1.11. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) проводится:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода;
- б) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- в) прочистка канализационного лежака;
- г) проверка исправности канализационных вытяжек;
- д) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- е) частичный ремонт кровли.

По итогам проведения технических осмотров и обходов (обследований) составляется Акт в 2-х экземплярах по одному каждой из сторон.

1.12. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период проводится:

- а) частичный ремонт кровли;
- б) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- в) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- г) укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- д) ремонт просевших отмосток;

По итогам подготовки дома к эксплуатации в осенне-зимний период составляется Акт в 2-х экземплярах по одному каждой из сторон.

1.13. Санитарное содержание придомовых территорий осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

1.14. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт проводятся в соответствии с утвержденным планом мероприятий.

1.15. Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

1.16. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

1.17. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам, на праве свидетельства о праве на собственности жилых помещений в данном доме, не являющиеся частями квартирами и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение, Акте осмотра жилого дома, Приложении №1.

1.18. По заявке и за счет собственников, Управляющая организация предоставляет услуги по выполнению дополнительных работ, согласно калькуляции предоставленной Управляющей организацией. После выполнения работ, Собственник подписывает Управляющей организации Акт о выполненных работах.

1.19. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Администрации города Суджи в том числе:

- Правилами предоставления коммунальных услуг населению, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г № 307;

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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 РФ от 13.08.2006 г. № 491;

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170;

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г № 25;

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.03.2018) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном

доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме")

Все вышеперечисленные нормативно-правовые документы именуются в дальнейшем – Правила.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению домом по настоящему договору в срок не позднее 18 октября 2022 года.

2.1.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг за весь период действия настоящего договора содержатся в Приложении № 2, 3, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данные перечни работ вносятся путем заключения дополнительного соглашения на основании решения Собственников помещений в многоквартирном доме, либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении №2,3 обязательств становится невозможным, либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственнику счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса) должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. Производить начисления и перерасчет платы за предоставленные услуги, и выполненные работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 1 числа месяца следующего за расчетным.

2.1.5. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

2.1.6. Проводить плановые и внеплановые комиссионные обследования жилых помещений.

2.1.7. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

2.1.8. Обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги.

2.1.9. Соблюдать сроки устранения недостатков по объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.19. настоящего договора.

2.1.10. Соблюдать сроки по устранению аварий в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.19. настоящего договора.

2.1.11. Обеспечить хранение документов по расчетам и обязательствам нанимателей, проживающих в доме, по оплате жилого помещения и иных документов, связанных с управлением дома.

Срок хранения документации 5 лет.

2.1.12. Планировать работу по текущему ремонту и организовывать работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния.

2.1.13. Вести, в установленном законодательством порядке, необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества и производству работ по их приему.

2.1.14. Принимать и рассматривать индивидуальные обращения от собственников помещений.

2.1.15. Обеспечить своевременное информирование Собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение), в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.19 настоящего договора, а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.1.16. Участвовать во всех проверках и обследованиях домов, составлять акты по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.1.17. Соблюдать сроки рассмотрения жалоб и заявлений Собственников помещений, касающихся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.19 настоящего договора, а также нормативными правовыми актами Российской Федерации. Давать по ним полные и обоснованные ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в заявлениях и жалобах недостатков.

2.1.18. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции Управляющей организации, и необходимых для последующего регистрационного учета.

2.1.19. В соответствии с нормативными правовыми актами в установленные сроки представлять Собственнику отчет об оказании услуг, выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.20. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать документацию, на многоквартирный дом полученную от Заказчика и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

2.1.21. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

2.2. Права управляющей организации:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения собственниками обязательств по договору.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами в судебном порядке взыскивать с собственников задолженность по содержанию и ремонту жилого помещения.

2.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственников.

2.2.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

Допуск в жилое помещение осуществляется в назначенное время по договоренности с собственником при предъявлении удостоверения личности сотрудника (управляющей организации и других организаций).

2.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

2.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

2.3. Собственник помещения обязан:

2.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения.

2.3.2. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме. Использовать помещения в соответствии с назначением, а также с учетом ограничений использования установленных Жилищным кодексом РФ.

2.3.3. Соблюдать Правила, указанные в пункте 1.19. настоящего договора.

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

2.3.5. Содержать и поддерживать помещения и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт помещения.

2.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций жилого дома, загрязнению придомовой территории.

2.3.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.3.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, нанимателей помещений и иных лиц.

2.3.9. Извещать Управляющую организацию в течение 3 (трех) дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временных жильцов.

2.3.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время:

- специалистов Управляющей организации, а также организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также осуществления контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

- обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

Предоставлять Управляющей организации информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия нанимателей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.11. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки жилого помещения, предусмотренный Жилищным кодексом РФ.

2.4. Собственник помещений имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества установленного качества, безопасных для нанимателей помещений, не причиняющих вреда имуществу собственников помещений.

2.4.2. При причинении имуществу собственников помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

2.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных собственниками помещений по вине Управляющей организации.

2.4.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

2.4.6. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

2.4.7. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений.

2.4.8. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.9. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.10. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с нанимателем в принадлежащих ему жилых помещениях, осуществляются в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

2.4.11. Границы общего имущества пользователей помещений в многоквартирном доме и имущества каждого пользователя в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый пользователь помещения

2.5. Собственник помещений не вправе:

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

2.5.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.5.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3. Размер платы, вносимой Собственником помещений по Договору, порядок ее внесения и изменения

3.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома:

собственники помещений оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых устанавливается Приложением № 3 к настоящему договору.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем: -для Собственников жилых помещений - счета-квитанции.

3.4. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

3.5. В случае представления платежного документа Собственнику помещения позднее даты, определенной настоящим Договором, срок внесения платы переносится на срок задержки представления платежного документа.

3.6. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания договора не освобождает Собственников от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленным соглашением между Собственниками, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.7. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества установлен Решением Собрания депутатов города Суджи Суджанского района Курской области от 04.12.2020 г. № 26 «Об установлении платы за содержание жилого помещения» (приложение № 3).

3.8. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственника помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

3.9. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома:

3.10. Плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Собственники помещений вносят на расчетный счет или в кассу Управляющей организации.

3.11. 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, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном 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.

3.12. Неиспользование помещений Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их временного отсутствия в порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации.

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

4. Порядок осуществления контроля за исполнением обязательств управляющей организацией

4.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения многоквартирного дома, Администрации города Суджи в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого многоквартирного дома;

справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, имеющих соответствующую квалификацию.

4.2. Отчет Управляющей организации перед Собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями предоставляется ежегодно на 01.04. текущего года за предыдущий год.

4.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством. Собственник вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением договора в уполномоченные органы государственного надзора и контроля, Администрацию города Суджи. Предписания, акты, составленные уполномоченным органом государственного надзора и контроля с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

5. Разрешение споров и ответственность Сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в срок не позднее 30 (тридцати) дней и за свой счет.

5.1.3. Факты нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

5.1.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.1.5. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.1.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Ответственность Собственника помещения

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Собственниками помещений обязанностей по проведению текущего ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, они несут перед Управляющей организацией и третьими лицами, имуществу которых причинен вред, имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. Собственник помещений, в случае не обеспечения допуска должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.2.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке.

6. Срок действия договора

6.1. Договор заключается сроком не более 1 (одного) года и действует с «18» октября 2022 года.

6.2. Управляющая организация направляет для подписания Собственнику два экземпляра настоящего договора, подписанные Управляющей организацией. После подписания договора Собственником, один экземпляр договора возвращается Управляющей организации. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном условиями данного договора, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, дарения, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления;

в) на основании решения общего собрания собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в 10-дневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

7.6. Отчет Управляющей организации перед Собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями предоставляется ежегодно на 01.04. текущего года за предыдущий год по форме, согласно Приложению №6.

7.7. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством. Собственник вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением договора в уполномоченные органы государственного надзора и контроля, Администрацию города Суджи. Предписания, акты, составленные уполномоченным органом государственного надзора и контроля с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

8. Прочие условия

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора.

8.2. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.3. Собственник помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет своих обязательств по договору.

8.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9. Неотъемлемой частью настоящего договора является:

Приложение № 1 – Состав общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 2 – Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 3 – Перечень и размер платы обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 6 – Отчет управляющей организации.

10. Реквизиты и подписи сторон

Администрация города Суджи
Суджанского района Курской области
307800, Курская область, г. Суджа,
Советская площадь, д.4
ИНН/КПП 4623002130/462301001,
р/с 40102810545370000038 в
Отделении Курск Банка России,
БИК 013807906 л/с 03443030900 в УФК
по Курской области ОКТМО38640101

Глава города Суджа

М.П.

В.И. Дьяченко

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Наш город»
Юридический адрес: 305018, г. Курск,
проспект Кулакова, дом 24, оф.409
ИНН/КПП 4632205345/463201001,
р/с 40702810533000001257 Отделение №8596
Сбербанка России г. Курск,
к/с 30101810300000000606 БИК 043807606

Генеральный директор ООО «УК «Наш город»

М.П.

В.А. Переверзев

ПЕРЕЧЕНЬ

многоквартирных домов города Суджи,
передаваемых по договору от 18 октября 2022 года №7

№ п/п	Адрес многоквартирного дома
1.	Курская обл, г. Суджа, ул. Заводская, д.52
2.	Курская обл, г. Суджа, пл. Советская, д.1
3.	Курская обл, г. Суджа, пл. Советская, д.2
4.	Курская обл, г. Суджа, ул. Пушкина, д.57
5.	Курская обл, г. Суджа, ул. Луговая, д.1б
6.	Курская обл, г. Суджа, пер. Пионерский, д.3б
7.	Курская обл, г. Суджа, пер. Пионерский, д.6а
8.	Курская обл, г. Суджа, пер. Пионерский, д.15
9.	Курская обл, г. Суджа, ул. Энгельса, д.1б
10.	Курская обл, г. Суджа, ул. Энгельса, д.19б
11.	Курская обл, г. Суджа, ул. Энгельса, д.19в
12.	Курская обл, г. Суджа, ул. Ленина, д.6
13.	Курская обл, г. Суджа, пер. Заводской, д.1а
14.	Курская обл, г. Суджа, ул. Заломова, д.7
15.	Курская обл, г. Суджа, ул. Р. Люксембург, д.31
16.	Курская обл, г. Суджа, ул. Ломоносова, д.11к
17.	Курская обл, г. Суджа, ул.1 Мая, д.18
18.	Курская обл, г. Суджа, ул.1 Мая, д.20
19.	Курская обл, г. Суджа, ул. Совхозная, д.13
20.	Курская обл, г. Суджа, ул. Совхозная, д.20
21.	Курская обл, г. Суджа, ул. К. Либкнехта, д.60
22.	Курская обл, г. Суджа, ул. К.Маркса, д.8
23.	Курская обл, г. Суджа, ул. Энгельса, д.1б

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Имеется/ не имеется
1	Помещения общего пользования	
2	Межквартирные лестничные площадки	
3	Лестницы	
4	Чердак	
5	Технический подвал	
6	Фундамент	
7	Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	
8	Стены и перегородки внутри подъездов	
9	Наружные стены и перегородки	
10	Перекрытия	
11	Крыши	
12	Двери	
13	Окна	
14	Вентиляция	
15	Дымовые трубы / вентиляционные трубы	
16	Водосточные желоба/водосточные трубы	
17	Общедомовые (коллективные) приборы учета энергоресурсов	
18	Светильники (подъезд, освещение входа в подъезд)	
19	Светильники (уличное освещение)	
20	Сети электроснабжения с распределительными щитками	
21	Сети теплоснабжения	
22	Радиаторы	
23	Полотенцесушители	
24	Насосы	
25	Трубопроводы холодной воды	
26	Трубопроводы горячей воды	
27	Задвижки, краны, вентили на системах водоснабжения	
28	Трубопроводы канализации	
29	Сети газоснабжения	
30	Задвижки, краны, вентили на системах газоснабжения	
31	Указатель наименования улицы, №__дома, название управляющей компании	
32	Контейнерная площадка (ограждение, контейнеры)	
33	Иное оборудование	
34	Земельный участок (асфальт, тротуарная плитка, грунт)	
35	Бордюрный камень, поребрик	
36	Зеленые насаждения	
37	Элементы благоустройства (скамьи, лавки, урны, детская площадка, спортивная площадка, столы и др.)	
38	Ливневая сеть (люки, приемные колодцы, пожарные резервуары)	
39	Иные строения	

АКТ
о состоянии общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома –
2. Кадастровый номер многоквартирного дома –
3. Серия, тип постройки –
4. Год постройки –
5. Степень износа по данным государственного технического учета –
6. Степень фактического износа –
7. Год последнего капитального ремонта – нет.
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу –
9. Количество этажей –
10. Наличие подвала –
11. Наличие цокольного этажа –
12. Наличие мансарды –
13. Наличие мезонина –
14. Количество квартир –
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества -
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания –
17. Перечень нежилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) –
18. Строительный объем –
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками –
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) –
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) -
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) –
20. Количество лестниц –
21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома –
22. Кадастровый номер земельного участка –

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.Фундамент		
2.Наружные и внутренние капитальные стены		
3.Перегородки		
4.Перекрытия:		
-чердачные		
-междуэтажные		
-подвальные		
5.Крыша		
6.Полы		
7.Проемы:		
-окна		

-двери		
8. Отделка:		
-внутренняя		
-наружная		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
-электроплиты		
-телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания		
-сигнализация		
-мусоропровод		
-лифт		
-вентиляция		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
-электроснабжение		
-холодное водоснабжение		
-горячее водоснабжение		
-водоотведение		
-газоснабжение		
-отопление		
11. Крыльцо		
12. ИТП		
13. АУУ		
14. ВРУ		
15. Отмостка		

Администрация города Суджи
Суджанского района Курской области
Курская область, г. Суджа, Советская площадь, д.4
ИНН/КПП 4623002130/462301001,
р/с 03231643386401014400
ЕКС 40102810545370000038
Отделение Курск Банка России
БИК 013807906
л/с 03443030900 в УФК по
Курской области ОКТМО 38640101

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Наш город»
Юридический адрес: 305018, г. Курск,
проспект Кулакова, дом 24, оф.409
ИНН/КПП 4632205345/463201001,
р/с 40702810533000001257
Отделение №8596
Сбербанка России г. Курск,
к/с 30101810300000000606
БИК 043807606

Глава города Суджи

В.И. Дьяченко

М.П.

Генеральный директор
ООО «УК «Наш город»

В.А. Переверзев

М.П.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ	Размер платы за содержание жилого помещения за 1 кв.м общей площади жилого помещения руб./мес.	
		Одно - трехэтажные жилые дома	Четырех - пятиэтажные жилые дома
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.			
1.1. Работы, выполняемые в отношении фундамента			
Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами, поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,03	0,03
1.2. Работы, выполняемые в отношении подвалов (*)			
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 месяца	0,22	0,22
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.	еженедельно		
Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	еженедельно		
Устранение выявленных неисправностей и нарушений.	по мере выявления		
1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов			
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин местах примыкания внутренних поперечных стенок к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке,	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,21	0,21

наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.			
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.			
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин, колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры <u>в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит</u>; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,09	0,09

1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома			
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнения и гнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,08	0,08
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
Проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,34	0,34
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:			
Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов и сколов в ступенях, выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отделочных проступях в домах с железобетонными лестницами. Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в	по мере необходимости, но не реже 2	0,21	0,21

конструкции лестницы, а также наличие гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами	раз в год		
Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; Проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.			
Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.			
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ			
1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов			
Выявление нарушений отделки фасадов и отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушения герметичности наружных водостоков; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках, контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами, контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,21	0,21
Контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).			
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:			
Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	0,21	0,21
1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:			
Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,21	0,21
1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,23	0,23
1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			

Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,21	0,21
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
2.1. Работы, выполняемые: в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов, по обеспечению требований пожарной безопасности			
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах: -определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; -устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); -очистка от сажи дымоходов и труб печей; -устранение завалов в дымовых каналах.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год, по мере выявления	0,11	0,11
Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	ежемесячно		
2.2 Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения водоотведения и теплоснабжения в многоквартирных домах:			
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц	0,21	0,21
Проверка исправности, работоспособности, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств и элементов, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках и каналах);	по мере необходимости, но не реже 2 –х раз в год	0,58	0,68
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	еженедельно		
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков; проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	по мере необходимости но не реже 1 раза в год		
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипи и коррозионных отложений	по мере необходимости но не реже 1 раза в год		
2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в том числе радио- и			

телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме			
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования			
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	0,58	0,68
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в 3 года		
2.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме по договору со специализированной организацией (**)			
Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, организация технического, аварийного обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, организация проведения работ по их устранению.	аварийное обслуживание - круглосуточно, техническое обслуживание - ежегодно	0,36	0,36
III. Работы и услуги по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.			
3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
Влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей;	ежедневно	0,41	0,98
Влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;	один раз в неделю		
Влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей;	ежедневно		
Влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа;	один раз в неделю		
Влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей;	1 раз в месяц		
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в год		
Мытье окон;	1 раз в год		
Проведение дератизации, дезинсекции, помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом (для жилых домов с туалетами на придомовой территории) (***).	по мере необходимости Осмотр - 1 раз в месяц, при обнаружении насекомых - истребительные мероприятия	0,14	-
Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по устройству или восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.	Постоянно	0,1	0,15
3.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и			

эксплуатации этого дома (далее придомовая территория), в холодный период года:			
Очистка люков, колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	в дни без снегопада - по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток, при снегопаде - по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки (начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада	0,62	0,79
Очистка придомовой территории от наледи и льда;	ежедневно , посыпка территории и противогололедной смесью - по мере необходимости		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка.	ежедневно		
3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:			
Подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в 2 суток	0,29	0,44
Уборка мусора с газонов;	ежедневно		
Выкашивание газонов;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	ежедневно		
Очистка металлической решетки и приямки, очистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю		
3.4. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов			
Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.	по графику	0,52	0,52

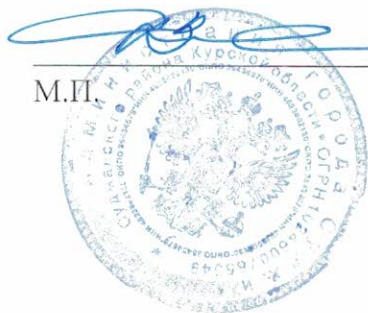
Организация накопления отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	ежедневно	0,14	0,14
содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения; вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории (**)	по мере его заполнения, но реже одного раза в полгода	0,33	-
3.5. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения:			
Аварийное обслуживание Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	ежедневно	0,79	0,99
IV. Текущий ремонт общего имущества (с учетом подготовки к сезонной эксплуатации)	По мере необходимости	1,35	1,48
V. Управление многоквартирным домом	ежедневно	2,25	2,35
Всего		11,03	12,28

Администрация города Суджи
Суджанского района Курской области
Курская область, г. Суджа, Советская площадь, д.4
ИНН/КПП 4623002130/462301001,
р/с 03231643386401014400
ЕКС 40102810545370000038
Отделение Курск Банка России
БИК 013807906
л/с 03443030900 в УФК по
Курской области ОКТМО 38640101

Глава города Суджи

В.И. Дьяченко

М.П.



Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Наш город»
Юридический адрес: 305018, г. Курск,
проспект Кулакова, дом 24, оф.409
ИНН/КПП 4632205345/463201001,
р/с 407028105330000001257
Отделение №8596
Сбербанка России г. Курск,
к/с 30101810300000000606
БИК 043807606

Генеральный директор
ООО «УК «Наш город»

В.А. Переверзев



ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме выполняется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (в редакции Постановлений Правительства РФ от 09.07.2016 №649, от 27.02.2017 №232, от 27.03.2018 №331, от 15.12.2018 №1572)

Администрация города Суджи
Суджанского района Курской области
Курская область, г.Суджа, Советская площадь, д.4
ИНН/КПП 4623002130/462301001,
р/с 03231643386401014400
ЕКС 40102810545370000038
Отделение Курск Банка России
БИК 013807906
л/с 03443030900 в УФК по
Курской области ОКТМО 38640101

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Наш город»
Юридический адрес: 305018, г. Курск,
проспект Кулакова, дом 24, оф.409
ИНН/КПП 4632205345/463201001,
р/с 407028105330000001257
Отделение №8596
Сбербанка России г. Курск,
к/с 30101810300000000606
БИК 043807606

Глава города Суджи



В.И. Дьяченко

М.П.



Генеральный директор
ООО «УК «Наш город»



В.А. Переверзев

**ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг**

№ п/п	Наименование работ
1	Коммунальные услуги.
1.1	Холодное водоснабжение.
1.2	Горячее водоснабжение (автономное).
1.3	Отопление (автономное).
1.4	Водоотведение.
1.5	Электроснабжение.
1.6	Газоснабжение

Администрация города Суджи
Суджанского района Курской области
Курская область, г. Суджа, Советская площадь, д.4
ИНН/КПП 4623002130/462301001,
р/с 03231643386401014400
ЕКС 40102810545370000038
Отделение Курск Банка России
БИК 013807906
л/с 03443030900 в УФК по
Курской области ОКТМО 38640101

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Наш город»
Юридический адрес: 305018, г. Курск,
проспект Кулакова, дом 24, оф.409
ИНН/КПП 4632205345/463201001,
р/с 40702810533000001257
Отделение №8596
Сбербанка России г. Курск,
к/с 30101810300000000606
БИК 043807606

Глава города Суджи

В.И. Дьяченко

М.П.



Генеральный директор
ООО «УК «Наш город»

В.А. Переверзев



ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора:

а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям ч. 1.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и утвержденным Правительством РФ правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальному перечню работ, услуг;

б) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанного с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

в) сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством РФ правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанного с этим снижения платы за коммунальные услуги;

д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и сведения о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

е) порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ;

ж) случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;

з) случаи изменения Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями Договора;

и) информация о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм и о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

к) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.