

**Договор № 1**  
**управления многоквартирным домом**

г. Челябинск

«10» 09 2025г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Звезда АЛЬФА»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Горбуновой Анны Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны,  
и **собственники помещений в многоквартирном доме**, расположенном по адресу: **Челябинская область, Сосновский район, Кременкульское сельское поселение, пос. Западный, микрорайон Конфетти, улица Дружбы, дом 6** (далее - многоквартирный дом, МКД, здание, объект), именуемые в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, на основании протокола № 1 от «10» 09 2025г. общего собрания собственников помещений дома, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и текущего ремонта общего имущества дома, состав которого определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства и включает в себя, в том числе места общего пользования, инженерные системы, оборудование дома и придомовую территорию, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления МКД посредством управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 10.09.25г. № 1) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Общее собрание собственников помещений дома является органом управления МКД. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление МКД осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать Собственнику услуги и выполнять работы по управлению МКД, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных услуг, обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Собственник обязуется вносить плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее-плата за содержание помещения), а также оплачивать иные услуги Управляющей организации, предусмотренные Договором, решениями общего собрания собственников помещений дома.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 2 к Договору (далее – Состав общего имущества многоквартирного дома).

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, управлению многоквартирным домом, периодичность их выполнения, а также работ по текущему ремонту указаны в Приложении № 1 к Договору (далее - Перечень работ по содержанию имущества).

2.5. Перечень работ по содержанию имущества изменяется в порядке, предусмотренном условиями Договора, а также на основании предложения управляющей организации путем принятия решения на общем собрании собственников помещений. При изменении Перечня работ по содержанию имущества на основании решения общего собрания собственников помещений, он определяется с учетом предложений управляющей организации о размере платы за содержание помещения.

2.6. Текущий ремонт дома включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, выполняемых с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем дома для поддержания эксплуатационных показателей общего имущества.

2.7. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества ежегодно определяется по результатам весеннего и (или) осеннего осмотра дома, проводимого управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством. При этом мероприятия по текущему ремонту общего имущества МКД определяются в пределах размера платы за текущий ремонт.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать предусмотренные Договором услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства. Самостоятельно или с привлечением иных юридических или физических лиц, имеющих

необходимую квалификацию, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, указанному в Приложении № 1 к Договору.

3.1.3. Организовывать предоставление дополнительных работ и услуг, в том числе путем заключения договоров, направленных на достижение целей Договора, в организациях любых организационно-правовых форм.

3.1.4. Принимать, хранить и в случаях, предусмотренных законодательством, передавать техническую документацию на МКД, связанную с исполнением Договора.

3.1.5. Систематически проводить осмотры общего имущества МКД и корректировать базы данных, отражающих его состояние, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг в целях исполнения Перечня работ по текущему ремонту общего имущества.

3.1.7. В случаях, предусмотренных действующим законодательством предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; теплоснабжение (отопление); обращение с твердыми коммунальными отходами в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.8. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг, в случае если коммунальные ресурсы предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании заключенных в соответствии с действующим законодательством с Собственником договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства, устранять аварии в сроки, установленные законодательством.

3.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки.

3.1.11. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей и (или) стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере, путем размещения информации на платежном документе и на информационных стендах в подъезде, направляемом Собственнику для оплаты.

3.1.12. Производить начисление платежей, установленных в пункте 4.1. Договора, обеспечивая выставление платежного документа в срок не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.13. Рассматривать претензии Собственника, связанные с исполнением Договора.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

### 3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Определять порядок и способ выполнения работ по Договору, условия договоров, заключаемых с лицами, которые привлечены к выполнению работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также иных работ и услуг, в том числе дополнительных услуг, необходимость предоставления которых утверждена решением общего собрания собственников помещений.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем, находящихся в помещениях Собственника.

3.2.3. В случаях, предусмотренных законодательством, проводить проверку работы индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и сохранности пломб на них.

3.2.4. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору по основаниям, в порядке и сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ, в том числе в случае наличия у Собственника задолженности по коммунальным услугам.

3.2.5. Перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг), предусмотренных Перечнем работ по содержанию имущества, а также направлять их на оплату непредвиденных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

3.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пунктами 3.3.4- 3.3.12 Договора.

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

3.2.8. Требовать от Собственника и (или) Пользователя помещений устранения выявленных нарушений в установленные управляющей организацией сроки.

3.2.9. Оказывать платные услуги согласно действующим перечням платных услуг.

3.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг и дополнительных услуг в случае невнесения Собственником оплаты за данные услуги, а также судебные и иные расходы, понесенные управляющей организацией в связи с взысканием задолженности.

3.2.11. Представлять интересы собственников МКД в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных, правоохранительных и иных органах, органах прокуратуры, в судах, арбитражных судах и прочих организациях по вопросам, связанным с управлением МКД.

3.2.12. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников путём размещения информации в местах общего пользования МКД и Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

3.2.13. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы, не предусмотренные настоящим договором, а также не являющиеся обязательными для выполнения Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### 3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги по содержанию помещения, коммунальные услуги, а также услуги, предоставленные в целях исполнения решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора, а также выполнением индивидуальных заявок собственника, если выполнение данной заявки было согласовано с собственником помещения. Данные расходы включаются в выставляемом Управляющей организацией платежном документе на оплату услуг.

3.3.2. Своевременно информировать Управляющую организацию о смене собственника или владельца помещения с предоставлением копий документов, подтверждающих смену собственника или владельца (выписка из ЕГРН, документ-основание и т.п.), а также о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещения в случае временного отсутствия Собственников и Пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

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

3.3.4. Своевременно осуществлять проверку или замену индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг. В случаях и в порядке, установленных действующим законодательством обеспечить организацию мероприятий по проверке или замене индивидуальных приборов учета потребления. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета, введенных в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке.

3.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- не производить без соблюдения установленного законодательством порядка перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

- при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры и не перекрывать установленные в помещении сантехнические люков и проёмы, которые обеспечивают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

- не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

- не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных ресурсов, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без соблюдения установленного законодательством порядка согласования;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

- не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;

- не производить слив теплоносителя (воды) из системы и приборов отопления;

- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

- не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

- за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования МКД;

- производить замену остекления помещений, балконов и лоджий, установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома, производить перепланировку и переустройство помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей после предварительного уведомления Управляющей организации и с соблюдением установленного действующим законодательством порядка, в том числе после согласования в случаях, предусмотренных законодательством с органами местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен МКД. После проведения работ предоставить управляющей организации акт приемочной комиссии, предусмотренный действующим законодательством;

- производить установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования только после принятия решения на общем собрании собственников о согласовании установки указанного оборудования;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и твердые коммунальные отходы в специально установленные для этого

места;

-не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;  
-соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, выполнять другие требования пожарной безопасности и другие требования законодательства.

- не производить демонтаж противопожарного оборудования, размещенного в жилом помещении, без предварительного уведомления, направленного в адрес Управляющей организации, после выполнения работ, требующих демонтаж указанного оборудования, установить его на прежние места.

3.3.6. При осуществлении строительных и электротехнических работ в помещении обеспечить соблюдение условий настоящего Договора и требований действующего законодательства.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

3.3.8. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.3.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и (или) переустройству принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими муниципальными нормативными правовыми актами. Переустройство и (или) перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей производить с соблюдением требований статьей 26 и 28 ЖК РФ с предоставлением в управляющую организацию перед проведением работ соответствующего решения с органами местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен МКД, и проекта переустройства и (или) перепланировки помещения, а после проведения работ - с обязательным предоставлением управляющей организации Акта приемочной комиссии, предусмотренного ЖК РФ.

3.3.10. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

3.3.11. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, применительно к условиям Договора.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, осуществлять контроль выполнения Договора, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение (квартиру) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.3. Проводить ремонтно-строительные работы в помещении, при этом в целях безаварийной эксплуатации помещений и недопустимости возможного повреждения инженерных систем дома либо нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений и собственникам других помещений Собственнику необходимо:

- обеспечить доступ сотрудникам управляющей организации (по удостоверениям) в помещение Собственника в период проведения работ для осуществления контроля с целью недопущения нарушения прочности или разрушения несущих конструкций дома, недопущения нарушений в работе инженерных систем дома, соблюдения строительных норм и правил при проведении переустройства (перепланировки) помещения;

-соблюдать при производстве работ правила пожарной безопасности;

-бережно относиться к местам общего пользования, общему имуществу собственников помещений дома;

- установку наружных блоков кондиционеров производить только в соответствии с требованиями действующего законодательства, места прохода разводки внешних блоков кондиционеров через наружную стену здания загерметизировать;

-вывоз строительного мусора обеспечить за счет собственных средств в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- отключить пожарную сигнализацию в помещении на время проведения пылевых работ и работ, связанных с использованием тепловых пушек (монтаж натяжных потолков и т.д.) при условии уведомления управляющей организации об отключении и подключении пожарной сигнализации: уведомление направляется не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до даты отключения и не позднее следующего дня после подключения через офис управляющей организации (при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность);

- после окончания отделочных работ снять транспортировочные колпачки с извещателей пожарной сигнализации.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Челябинской области, Сосновского района, применительно к условиям Договора.

#### **3.5. Собственнику запрещается:**

3.5.1. Нарушать целостность ж/б перекрытий, диафрагм жесткости и несущих колонн здания.

3.5.2. Демонтировать или переносить стояки канализации.

3.5.3. Менять без согласования с управляющей организацией трубную разводку отопления, приборы отопления.

3.5.4. Изменять архитектурный облик здания, путем замены существующих ПВХ конструкций оконного остекления, на имеющие другой цвет и конфигурацию конструкции.

3.5.5. Демонтировать гидроизоляционный слой в санузлах и в примыканиях пола к наружным стенам.

- 3.5.6. Устанавливать наружные блоки кондиционеров на кирпичные ограждения балконов и конструкции остекления. Прокладывать провода фреоноводов кондиционеров по поверхности фасада здания. Со стороны дворовой части здания допускается прокладка фреоноводов по фасаду (без штробления), с одновременной маскировкой их жестяным нащельником, окрашенным в цвет кирпичной кладки.
- 3.5.7. Подключать к системе горячего водоснабжения и отопления оборудование обогрева пола.
- 3.5.8. Подключать стиральные машины и прочую бытовую технику к внутриквартирному крану пожаротушения.
- 3.5.9. Складеировать строительный мусор на придомовой территории, в контейнеры и на контейнерные площадки, на балконах, в местах общего пользования, в том числе на лестничных маршах, в квартирных и лифтовых холлах, на эвакуационных выходах и лестничных клетках.
- 3.5.10. Производить слив в канализацию остатков раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей, остатки пищи, древесные наполнители, средства для уборки и личной гигиены, и прочие предметы, ведущие к образованию засоров в трубопроводах (необходимо иметь для этих целей специальную емкость).
- 3.5.11. Производить пылевые работы и работы с использованием тепловых пушек для монтажа натяжных потолков без отключения датчиков пожарной сигнализации в квартире.
- 3.5.12. Переоборудовать систему пожарной сигнализации, демонтировать пожарные извещатели в помещении, а также оставлять их за натяжными, подшивными и подвесными потолками (необходимо вынос пожарных извещателей на поверхность некапитального потолка или на стену).
- 3.5.13. Выполнять объединение квартиры с лоджией/балконом с нарушением требований действующего законодательства.
- 3.5.14. Выполнять установку дополнительного балконного остекления без проведения расчета нагрузки на плиту перекрытия; выполнять замену оконного и балконного остекления, установку оборудования на фасаде **многоквартирного** дома без соблюдения требований действующего законодательства, в том числе при отсутствии решения с органами местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен МКД, о согласовании выполнения данных работ.

#### **4. ЦЕНА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ**

- 4.1. Собственник производит оплату за следующие жилищно-коммунальные услуги:  
-работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая работы и услуги по управлению многоквартирным домом;  
-коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;  
-коммунальные услуги - в случае предоставления коммунальных услуг управляющей организацией;  
-дополнительные услуги, определенные решением общего собрания собственников помещений дома.
- 4.2. В случае предоставления коммунальных услуг Собственнику ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными договорами с собственниками помещений в доме, и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников, оплата коммунальных услуг производится непосредственно ресурсоснабжающей организацией или региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.
- 4.3. Плата за содержание помещения устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем выполнение работ и услуг в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом, определенном в соответствии с Договором и включает в себя все налоги, сборы и иные обязательные платежи.
- 4.4. Размер платы за содержание помещения утвержден решением общего собрания Собственников и указан в Приложении № 3 к Договору.
- 4.5. Размер платы за содержание помещения, а также размер платы за дополнительные услуги, определенные решением общего собрания собственников, могут быть проиндексированы в порядке, установленном пунктом 4.6 Договора.
- 4.6. Размер платы за содержание помещения и за дополнительные услуги, определенные решением общего собрания собственников, индексируются управляющей организацией ежегодно на уровень инфляции от действующей на дату индексации размера платы. При этом уровень инфляции (индекс потребительских цен в РФ на жилищные услуги) определяется в соответствии с данными федерального органа государственной статистики об уровне инфляции, за предшествующий календарный год. Об индексации размера платы собственники уведомляются путем размещения информации в платежных документах. Изменение размера платы не требует внесения изменений в Договор. В этом случае Управляющая организация определяет в Приложении № 3, изменение стоимости работ и услуг и размещает указанные сведения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.
- Об индексации размера платы за содержание помещения собственники уведомляются путем размещения информации в платежных документах, а также путем размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься указанная плата.
- 4.7. Управляющая организация выполняет обязанности по Договору за счет денежных средств Собственников, перечисленных Управляющей организацией.

- 4.8. В размере платы за содержание помещения не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией и отражаются в платежном документе в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.9. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ.
- 4.10. Размер платы за услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами для жилых помещений, в случае предоставления указанных услуг Управляющей организацией, устанавливается с учетом тарифов и норм накопления, установленных нормативно-правовыми актами Челябинской области.
- 4.11. Оплата Собственником предоставленных работ и услуг по Договору осуществляется на основании направляемого Управляющей организацией платежного документа. Платежный документ может быть направлен на адрес электронной почты Собственника при наличии согласия собственника.
- 4.12. Срок внесения платежей устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.13. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый перечень работ (услуг) и стоимость этих работ (услуг). Размер платежа для Собственника рассчитывается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений и включается в платежный документ, направляемый Управляющей организацией с указанием наименования дополнительных работ и услуг.
- 4.14. Порядок и условия, в том числе условия финансирования, проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.
- 4.15. Неиспользование помещений не является основанием невнесения Собственником платы за работы и услуги, оказанные управляющей организацией по Договору, в том числе за дополнительные работы и услуги, определенные на основании решений общего собрания собственников помещений.

## **5. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ), ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА ПО ДОГОВОРУ**

- 5.1. Управляющая организация ежегодно (далее – отчетный период), не позднее первого квартала года, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить Председателю Совета многоквартирного дома либо иному уполномоченному Представителю собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – Представитель), составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее по тексту – Акт).
- 5.2. Предоставление Акта Представителю в сроки, указанные в пункте 6.1 Договора, осуществляется любым из указанных способов:
- путем передачи лично Представителю, при этом на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя с расшифровкой;
  - путем направления Управляющей организацией Акта Представителю по адресу нахождения имущества Представителя в МКД;
  - путем направления Управляющей организацией Акта Представителю по адресу электронной почты Представителя, при этом, для управляющей организации доказательством получения письма по указанной электронной почте служит автоматическое уведомление почтового агента о поступлении письма на указанную электронную почту, уведомление о прочтении письма со стороны Представителя не требуется;
  - путем направления управляющей организацией Акта Представителю через государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (при наличии технической возможности).
- 5.3. Представитель в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления Акта должен подписать его или представить обоснованные письменные возражения по качеству, объемам, срокам и периодичности работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде с приложением подтверждающих документов. Предоставление Представителем возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
- 5.4. В случае, если в срок, указанный в пункте 6.4 Договора Представителем не представлен подписанный Акт или письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным.
- 5.5. В случае, если в МКД не выбран Председатель Совета многоквартирного дома либо окончен срок его полномочий Акт подписывается любым Собственником.
- 5.6. Ежегодный отчет о выполнении Договора за предыдущий год оказания услуг (отчетный период) предоставляется Управляющей организацией собственникам помещений путем его размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в объеме, установленном действующим законодательством.
- 5.7. Ежегодный отчет о выполнении Договора предоставляется не позднее трех месяцев после истечения года оказания услуг.
- 5.8. Отчетным периодом является календарный год оказания Управляющей организацией услуг по Договору.

## **6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ**

- 6.1. Собственник обязан:

- во избежание аварийных ситуаций и причинения ущерба третьим лицам, систематически производить визуальную проверку сантехнического внутриквартирного оборудования, а именно состояния соединительных фитингов и шаровых кранов (вентилей), резьбы, а в случае обнаружения неисправности незамедлительно обратиться в диспетчерскую службу Управляющей организации;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 10 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки доступа в помещение Собственника, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. 7.1.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени, размер которой определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно направляемом Управляющей организацией согласно условиям Договора, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой за жилищно-коммунальные услуги.

7.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.7. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее – обращения) Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством.

8.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.3. Местом исполнения настоящего Договора является месторасположение многоквартирного дома, указанное в Приложении № 3.

8.4. Судебные споры о взыскании задолженности за предоставленные услуги по Договору, подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения Договора.

8.5. Подписание Договора осуществляется в следующем порядке: собственники помещений МКД подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений МКД, подписавших Договор с Управляющей организацией (Приложение № 5 к Договору). Собственникам МКД, подписавшим настоящий Договор, выдается экземпляр Договора без Приложения № 5 к Договору. Приложение № 5 к Договору составляется в одном подлинном экземпляре и хранится в Управляющей организации.

8.6. Собственники вправе подписать договор путем индивидуального заполнения в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора. В этом случае, договор подписывается в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 9. ФОРС-МАЖОР

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательства продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Аварийная ликвидация последствий, наступивших после природных катастроф, техногенных аварий, опасных метеорологических явлений, связанных, в том числе, с обрезкой, вывозом веток, спилом аварийных деревьев, расположенных на придомовой территории, осуществляется Управляющей организацией с последующим возмещением Собственниками фактически понесенных затрат на устранение данных последствий. Возмещение понесенных затрат осуществляется Собственниками соразмерно его доле в общем имуществе на основании платежного документа Управляющей организации.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с даты внесения в реестр лицензий Челябинской области данных об управлении Управляющей организацией многоквартирным домом, указанным в Приложении № 3.

Срок действия Договора: 5 (пять) лет с даты вступления Договора в силу.

10.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.3. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

## 11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

11.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 - Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2 - Состав общего имущества.
- Приложение № 3 - Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом
- Приложение № 4 - Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности инженерных коммуникаций внутри помещения.
- Приложение № 5 - Реестр собственников помещений, подписавших договор управления.

## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «Звезда АЛЬФА»

454103, г. Челябинск, ул. Петра Сумина, д. 7, помеш. 5, ИНН 7447097845, ОГРН 1067447045654, КПП 745201001

р/сч 40702810472000030705 Челябинское отделение №8597 ПАО Сбербанк г. Челябинск

кор/сч 30101810700000000602, БИК 047501602

Директор



А. В. Горбунова

Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и услуг управления

№ пп	Наименование	Периодичность
<b>1. Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества</b>		
	мытьё подъездного и лифтового холлов, лестничных площадок и маршей 1-ых этажей	5 раз в неделю
	мытьё пола, дверей, плафонов и стен кабины лифта	2 раза в месяц
	мытьё коридоров, лестничной клетки выше 1-ых этажей	1 раз в месяц
	подметание лестничной клетки выше 1-ых этажей	2 раза в месяц
	влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в месяц
	влажная протирка перил лестниц, плафонов, стен, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
	обметание пыли с потолков, подоконников, отопительных приборов, протирка пыли с колпаков светильников (в лестничных клетках)	2 раза в 5 дней
	мытьё и протирка дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год
	мытьё и протирка окон	2 раза в год
	обследование МОП с целью выявления грызунов и членистоногих	1 раз в месяц
	обследование помещений (за исключением МОП) с целью выявления грызунов и членистоногих	2 раза в месяц
	дезинсекция и дератизация помещений общего пользования	Периодичность применения дератизационных, дезинсекционных средств должна обеспечивать отсутствие грызунов и членистоногих.
	уборка помещений электрощитовых, технического подвала	1 раз в год
	мытьё пола индивидуального теплового пункта, насосной	2 раза в год
	уборка площадки перед входом в подъезд, очистка систем защиты от грязи	ежедневно
<b>2. Содержание придомовой территории</b>		
	<b>В холодный период года:</b>	
	сдвигка и подметание снега при снегопаде на проездах при наличии колеиности свыше 5 см	не позднее 6 ч с момента окончания снегопада - тротуары I, II класса а на остальных территориях - не позднее 12 ч
	сдвигка и подметание снега при снегопаде на тротуарах (Классификация тротуаров по интенсивности движения: I класс: До 50 человек в час, II класс: От 50 до 100 человек в час, III класс: Свыше 100 человек в час)	
	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	Один раз в 3, 2 и 1 сутки, соответственно для тротуаров I, II и III классов

очистка от снега крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя выше 5 см	по мере необходимости
уборка тротуаров, проездов при отсутствии снегопада	1 раз в рабочий день
очистка тротуаров от наледи и льда, посыпка тротуаров во время гололеда	по мере появления наледи и льда
уборка контейнерной площадки от случайного мусора, снега и наледи	5 раз в неделю
очистка урн от мусора	1 раз в сутки
очистка периметра кровли подъездных козырьков от снега, наледи, сбивание сосулек в холодный период года	Ежедневно
уборка проездов от снега спецтехникой	по мере необходимости
<b>В тёплый период года:</b>	
подметание и уборка придомовой территории	В зависимости от класса тротуара - I класс - 1 раз в 2 суток, II класс - 1 раз в сутки, III класс - 2 раза в сутки
уборка детских и спортивных площадок	5 раз в неделю
уборка контейнерной площадки от случайного мусора	
очистка урн от мусора	
промывка урн	1 раз в сутки
очистка кровли дома от мусора	2 раза в год
очистка периметра кровли подъездных козырьков, площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в месяц
акарицидная обработка газонов (обработка от клещей)	1 раз в год
уход за зелеными насаждениями, в том числе: рыхление лунок и обработка ядохимикатами, стрижка кустарников	2 раза в год
полив кустарников и деревьев	1 раз в неделю
покос газонов	партерный газон - не менее 1 раза в 10 дней при высоте травостоя 6-10 см, высота оставляемого травостоя 3-5 см; обыкновенный газон - через каждые 10-15 дней, высота оставляемого травостоя 3-5 см
уборка газонов	ежедневно

	прочистка ливневой канализации	2 раза в год
3	<b>Работы по техническому обслуживанию и проверке состояния оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
	<b>Работы по проверке состояния несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)</b>	
	работы по проверке состояния фундамента, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, колонн, столбов, крыши, лестниц, перегородок и фасада дома,	2 раза в год
	регулировка положения и открывания дверей в подвальных помещениях, техническом этаже, на лестничных клетках	4 раза в год
	прочистка водоприемной воронки, ревизия дефлекторов	2 раза в год
	работы по проверке состояния внутренней отделки, оконных и дверных заполнений, а также полов помещений, относящихся к общему имуществу	2 раза в год
	<b>Общедомовое электрооборудование</b>	
	проверка работоспособности устройств защитного отключения, электрооборудования, в том числе в электрощитках (этажные, в подвале, ИТП и насосной); техническое обслуживание силовых и осветительных установок элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, обслуживание трехфазных счетчиков	2 раза в год
	замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	2 раза в год
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раза в год
	снятие показаний с общедомовых приборов учета электроэнергии и передача данных в ресурсоснабжающую организацию	1 раз в месяц
	проверка электротехнической арматуры на лестничной площадке, проверка работоспособности освещения МОП и восстановление по результатам проверки.	4 раза в месяц
	<b>Система вентиляции</b>	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем	ежедневно
	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	2 раза в год
	Проверка систем вентиляции с поквартирным обходом и устранения замечаний по результатам проверки	1 раз в год
	<b>Индивидуальный тепловой пункт</b>	
	осмотр оборудования систем автоматизации теплового пункта	Ежедневно
	осмотр и проверка исправности, работоспособности оборудования теплового пункта, водоподкачек, циркуляционных насосов, выполнение наладочных работ, контроль параметров теплоносителя и воды, снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (узел учета теплового пункта)	Ежедневно
	гидравлические и тепловые испытания, проверка работоспособности запорной арматуры, очистка фильтров в системе отопления перед теплообменником и на узле учета	2 раза в год
	очистка фильтров в системе циркуляции холодной воды на подогрев	1 раз в месяц
	снятие показаний с общедомовых приборов учета тепловой энергии и передача данных в ресурсоснабжающую организацию	
	<b>Системы горячего и холодного водоснабжения, система водоотведения</b>	
	осмотр оборудования горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	1 раз в неделю

	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов (КИП), автоматических регуляторов и устройств	Еженедельно
	контроль состояния контрольно- измерительных приборов	Еженедельно, дополнительно - в летний период
	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание ОДПУ - коллективных (общедомовых) приборов учета	Ежемесячно
	герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	каждые 3-6 месяцев - водопровод, канализация и ГВС
	промывка систем водоснабжения	2 раза в год
	прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в 3 месяца
	техническое обслуживание системы автополива озеленения	2 раза в год
<b>Система отопления дома</b>		
	осмотр системы отопления (состояние трубопроводов, запорной арматуры, мембранных баков и контроль давления в них)	1 раз в месяц
	удаление воздуха из системы отопления и ее промывка для удаления накипно-коррозийных отложений, проверка исправности и работоспособности, регулировка и техническое обслуживание оборудования системы отопления, контроль состояния контрольно-измерительных приборов, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	1 раз в год
	гидравлические испытания узлов ввода и системы, промывка и регулировка системы	2 раза в год
	контроль и снятие показаний индивидуальных приборов учета тепла	1 раз в месяц
<b>Насосная станция</b>		
	проверка работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов для ХВС	Ежедневно, детальный осмотр - еженедельно
	осмотр мембранных баков, находящихся под давлением, для ХВС	1 раз в месяц
	прочистка фильтров ХВС	1 раз в год
<b>4</b>	<b>Обслуживание лифта и системы диспетчерского контроля лифта</b>	
	техническое обслуживание лифтов и системы диспетчерского контроля лифтов, организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта – 1 шт.	1 раз в месяц
	периодическое техническое освидетельствование – 1 шт.	1 раз в год
	страхование лифтов – 1 шт.	
<b>5</b>	<b>Система противопожарной защиты</b>	
	техническое обслуживание системы противопожарной защиты, в том числе автоматической пожарной сигнализации, оповещения управления эвакуацией людей при пожаре	1 раз в месяц
<b>6</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	<b>круглосуточно</b>
<b>7</b>	<b>Проверка состояния конструкций и оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома</b>	<b>1 раз в год</b>

8	<p>Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов</p>	по мере необходимости
9	<p>Услуги управления</p> <p>Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме; ведение технической документации многоквартирного дома; организация общих собраний собственников помещений.</p> <p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме;</p> <p>Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам помещений в доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем;</p> <p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей; оформление платежных документов и направление их собственникам помещений в доме; осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы в целях обеспечения предоставления собственникам помещений в доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме;</p> <p>Ведение претензионной и судебной работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги;</p> <p>Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;</p> <p>Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;</p> <p>Ведение претензионной и судебной работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме;</p> <p>Обслуживание и техподдержка мобильного приложения</p> <p>Разработка плана восстановительных работ.</p>	рабочие дни
10	<p>Работы по текущему ремонту общего имущества МКД</p> <p>восстановительные работы в отношении отдельных участков элементов фасада;</p> <p>восстановительные работы в отношении оконных и дверных заполнений, фурнитуры элементов дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (смена и ремонт замков, ручек, ревизия, смазка петель, шарниров и т.д.);</p> <p>восстановительные работы в отношении отдельных конструктивных элементов дома (восстановление отдельных элементов плиточного покрытия полов, локальных участков отделки стен, частичная окраска стен, входов в подъезды, порогов дверей и т.д.);</p> <p>восстановительные работы в отношении насосов, запорной арматуры, мембранных баков, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, оборудования противопожарной защиты;</p> <p>восстановительные работы в отношении датчиков давления (манометров), температуры и расхода;</p> <p>мелкий ремонт оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (замена и (или) ремонт кранов, дисковых затворов, штуцеров, прокладок, автовоздушников), относящихся к общему имуществу в доме;</p> <p>восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, фитингов, арматуры в случае их разгерметизации;</p> <p>мелкий ремонт элементов электроснабжения, изоляции проводов, цепей заземления;</p> <p>замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых и нежилых помещений; замена или ремонт вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели) и (или) светильников;</p> <p>мелкий ремонт, техническое обслуживание и покраска отдельных участков ограждений, оборудования площадок;</p> <p>устранение незначительных нарушений в элементах благоустройства и покраска их отдельных элементов, в том числе малых архитектурных форм (сфер-ограничителей, урн, и т.д.);</p> <p>ремонт элементов дорожных покрытий;</p> <p>мелкий ремонт элементов СКУД, системы видеонаблюдения, СКПТ, СКС</p>	по мере выявления нарушений
11	<p>Вывоз снега. Услуга включает в себя организацию и проведение управляющей организацией работ по погрузке и вывозу снега спецтехникой (самосвал не менее 20 тонн) с придомовой территории дома</p>	по мере необходимости

### Состав общего имущества многоквартирного дома

Вид имущества	Состав имущества
Общая площадь здания	29 256,6
Площадь кровли с учетом козырьков балконов последних этажей, стилобата, козырьков входных групп	2 506,32
Площадь помещений общего пользования, в том числе подвал, коридоры, лестничные клетки, этажные сантехнические помещения, насосные, машинные отделения, лифты, ИТП, АТС, электрощитовые.	6 952,3
Земельный участок, кадастровый номер 74:36:0000000:55031	74:19:1202003:13739
Площадь тротуаров	930м2
Площадь газонов	945м2
Площадь проездов	4 245м2
Площадь детских и спортивных площадок	Площадь детской площадки S=1998.0м2, спортивная площадка (волейбольная) общая на комплекс S=375.0м2
Внешнее благоустройство (придомовая территория МКД)	<p>Площадки в составе:</p> <p>Качели на металлических стойках «Гнездо»-1шт.</p> <p>Площадка для занятия физкультурой:</p> <p>Комплекс из 3х турников, шведской стенки, скамьи и горка-1 шт.</p> <p>Песочница с азбукой-1шт.</p> <p>Детский игровой комплекс «крестики-нолики»-1шт.</p> <p>Комплекс стол и пеньки-2 шт.</p> <p>Качалка на пружине «Пчелка»-1шт.</p> <p>Детский игровой комплекс «Маятник»-1шт.</p> <p>Детский игровой комплекс «Кит»-1шт.</p> <p>Карусель конусная-1шт.</p> <p>Карусель круглая-1шт.</p> <p>Комплекс «Пирамида» -1шт.</p> <p>Детский игровой комплекс «Домик»-1шт.</p> <p>Качели сидение -1шт с двумя подвесами.</p> <p>Качели сидение резиновое-1шт</p> <p>Иные объекты: скамьи – 17шт., урны – 16 шт., вазоны железобетонные- 0 шт.</p> <p>Ограждение двора: 113м<sup>2</sup></p> <p>Объекты озеленения: деревья – 22 шт, кустарники – 11 шт.</p>
Электрооборудование	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования
Тепловой пункт	Теплообменник системы отопления в т.ч. запорно-регулирующая арматура; Насосы системы отопления; Станция подпитки системы отопления; Теплообменник системы горячего водоснабжения в т.ч. запорно-регулирующая арматура; Циркуляционный насос системы ГВС; Общедомовой узел учета тепловой энергии; Шкаф управления
Система горячего и холодного водоснабжения. Водоотведение	Хозяйственно-питьевой водопровод горячего водоснабжения; Хозяйственно-питьевой водопровод холодного водоснабжения; Система бытовой канализации; Система ливневой канализации
Система отопления	вертикально расположенные магистральные трубопроводы, запорно-регулирующая и балансировочная арматура

Насосная станция ХВС и внутреннего пожарного водопровода	Шкаф управления; Приемно-контрольные приборы; Водомерный узел; Насосные группы
Лифты и лифтовая диспетчерская связь	12 лифтов «Метеор»; лифтовые блоки, роутер, линия (кабель) связи
Системы противопожарной защиты	- пожарные краны – 120 шт.; - система оповещения и управления эвакуацией людей; - шкафы управления – 4 шт.
Система контроля доступа и домофонии	Инженерная система являющаяся сетевым многоуровневым программно-аппаратным комплексом состоящим из серверов и рабочих мест с установленным программным обеспечением, контроллеров, сетевых управляемых и неуправляемых коммутаторов, одно- и многоабонентских вызывных панелей, линий связи, линий электропитания от электрокоммутационных устройств, резервированных источников питания и периферийных устройств, таких как кнопки выхода, считыватели, электромагнитные замки и пр. вспомогательного оборудования. Система взаимно интегрирована с системой видеонаблюдения и интегрирована с системой противопожарной защиты.
Система видеонаблюдения	Инженерная система, являющаяся сетевым программно-аппаратным комплексом, состоящим из серверов и рабочих мест с установленным программным обеспечением, сетевых управляемых и неуправляемых коммутаторов и роутеров, приемопередающих устройств, видеокамер, периферийных линий связи, линий электропитания от электрокоммутационных устройств, резервированных источников питания и пр. вспомогательного оборудования. Система взаимно интегрирована с системой контроля доступа и домофонии и интегрирована в СКПТ.
Структурированная кабельная система	Иерархическая кабельная система, являющаяся физической основой телекоммуникационной инфраструктуры здания, состоящая из телекоммуникационных стоек и шкафов, линий электропитания от распределительных устройств, резервированных источников питания, оптических и «медных» кабельных линий связи и оборудования их кроссировки, такого как оптические кроссы, «медные» коммутационные панели, соединительные шнуры, кабельные разъемы, устройства терминирования и пр. вспомогательного оборудования. Система является базой для развертывания систем контроля доступа и домофонии, видеонаблюдения, СКПТ, инженерной диспетчеризации различного назначения.
Радиофикация	Радио - есть
Вентиляция	Вентиляционная система - естественная

**Размер платы  
за содержание и текущий ремонт общего имущества,  
управление многоквартирным домом по адресу: Челябинская область, Сосновский район,  
Кременкульское сельское поселение, пос. Западный, микрорайон Конфетти, улица Дружбы,  
дом 6  
для собственников помещений в доме**

№ п./п.	Наименование	Размер платы (руб./кв.м.)
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома и услуги управления (без учета затрат на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), за 1 кв.м. общей площади помещения	34,74
2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за 1 кв.м. общей площади помещения	3,86
3	Вывоз снега (услуга включает в себя организацию и проведение управляющей организацией работ по погрузке и вывозу снега спецтехникой (самосвал не менее 20 тонн) с придомовой территории дома)	0,48 за один рейс (размер платы определяется исходя из фактического количества рейсов в месяц)

В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) в соответствии с действующим законодательством РФ.  
Адрес многоквартирного дома (место исполнения Договора): Челябинская область, Сосновский район, Кременкульское сельское поселение, пос. Западный, микрорайон Конфетти, улица Дружбы, дом 6

**Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности  
инженерных коммуникаций внутри помещения**

**По системам водоснабжения и водоотведения:**

Управляющая организация несет ответственность за транзитные стояки, включая врезки до запорной арматуры в сантехкабинах жилых/нежилых помещений.

Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого/нежилого помещения, включая запорную арматуру.

**По сетям водоотведения:**

Управляющая организация несет ответственность за транзитные стояки, проходящие в сантехкабинах жилых/нежилых помещений.

Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы от тройника на канализационном стояке до санитарно-технического оборудования.

**По системам теплоснабжения:**

Управляющая организация несет ответственность за транзитные стояки. Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).

**По системам энергоснабжения:**

Управляющая организация несет ответственность от входных зажимов питающих кабелей с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления до отключающего устройства в этажном электрощите.

Собственник - от отключающего устройства в этажном электрощите, в том числе электросчетчик, устройства защитного отключения (автоматы) до низковольтной аппаратуры.