

**ДОГОВОР №09/19**  
управления многоквартирным домом №23 ул. Калинина, г. Ярославль

г. Ярославль

«25» апреля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Слобода», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице Генерального директора Хватовой Надежды Сергеевны, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и Собственники жилых помещений в лице председателя совета дома Скворцовой Маргариты Ивановны на основании протокола собрания № УК/К23/1 от 24/04/2019, именуемые в дальнейшем "Собственники", с другой стороны, заключили настоящий многосторонний Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: **150057, г. Ярославль, ул. Калинина д.23**

Управляющая организация и Собственники в дальнейшем именуются "Стороны". Настоящий Договор заключен на основании ст. 161 ЖК РФ.

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

При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Ярославля.

## 1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целями Договора являются:

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает управление жилого дома. При этом управляющая компания по заданию Собственников жилых помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме, находящемся по адресу: 150057, г. Ярославль, ул. Калинина д.23 границах эксплуатационной ответственности, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами (ст. 161 ЖК РФ).

## 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

3.1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением (далее – помещение) в многоквартирном доме, находящемся по адресу: 150057, г. Ярославль, ул. Калинина д.23

- Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.
- Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.
- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

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

3.1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг), тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, а так же услуг по техническому обслуживанию и эксплуатации, содержанию общедомового имущества.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

3.1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и



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

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

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

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

**3.1.8. Совет многоквартирного дома (Совет МКД)** – контрольно - совещательный орган, избранный из числа собственников помещений в МКД. Собственники обязаны осуществить выбор совета МКД в течение 14 дней с момента заключения настоящего договора.

3.2. Права и обязанности Сторон устанавливаются настоящим договором. В случае неурегулирования правоотношений между Собственниками и Управляющей организацией настоящим договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3.3. При заключении, внесении изменений и дополнений, исполнении и прекращении действия договора стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, другими правовыми и нормативными актами РФ, органов регионального и местного самоуправления, регулирующими отношения в жилищно-коммунальной сфере.

3.4. При заключении, внесении изменений и дополнений, исполнении и прекращении действия договора стороны исходят из необходимости соблюдения законного принципа сохранения экономического баланса интересов обеих сторон, а именно:

- собственники являются заказчиками работ и услуг, которые обязаны утвердить перечень работ и услуг, обеспечить финансирование в объеме, достаточном для их выполнения, осуществлять контроль за их выполнением;

- действия собственников не должны приводить к банкротству Управляющей организации

- Управляющая организация не обязана выполнять работы и оказывать услуги, не обеспеченные финансированием.

3.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются упоминаемые в тексте приложения к нему, копии правоустанавливающих документов Собственников помещений в доме.

3.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору вносятся Сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

3.7. В случае если договор управления заключается впервые, в течение 30 дней с даты подписания настоящего договора представители Управляющей организации и Собственников помещений в доме на основании документации и комиссионного осмотра оформляют акт технического состояния общего имущества Собственников, в отношении которого будет осуществлено управление.

3.8. В случае, если договор управления перезаключается, представители Управляющей организации и Собственников помещений в доме на основании документации и комиссионного осмотра ежегодно с первого рабочего дня ноября в течение двух недель оформляют акт фактического технического состояния общего имущества Собственников, в отношении которого осуществляется управление.

3.9. Состав общего имущества определен в Приложении 2 в соответствии с техническим паспортом на жилой дом и сведений государственного земельного кадастрового учета. Границы эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены Приложением 4. Состав общего имущества и граница эксплуатационной



ответственности могут быть изменены на общем собрании собственников. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении 3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен по рекомендации управляющей компании на общем собрании Собственников, при условии согласия Собственников, отраженных в протоколе Общего собрания на увеличение стоимости технического обслуживания, вызванного увеличением перечня работ по содержанию и ремонту, на сумму согласованную с Управляющей организацией.

3.10. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.11. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником (ами) данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

3.12. В состав общего имущества не входят площади парковочных мест. Обязанности по обслуживанию парковочных мест могут возникнуть у Управляющей компании по отдельному договору, заключенному по решению собственников парковочных мест, между Управляющей компанией и собственниками парковочных мест.

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

3.14. В обязанности Управляющей компании не входит выполнение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

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

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

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее, чем через десять дней со дня его подписания.

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

4.1.3. Вести лицевой счет дома № 23 ул. Калинина, г. Ярославль, на котором учитывать доходы и расходы по данному многоквартирному дому.

4.1.4. Контролировать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом Собственников.

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

4.1.6. Осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет Собственников.

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

4.1.8. Организовать совместно с Советом МКД контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах с ресурсоснабжающими организациями согласно. Полученные данные фиксируются путем составления соответствующего акта между Советом МКД и УК.

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

4.1.10. Принимать, с учетом поступивших предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. В случае недостатка на рассматриваемый период финансовых средств на счете у Собственников проработать и предложить приемлемую для обеих сторон схему финансирования работ и приступить к выполнению указанных в настоящем пункте работ только после утверждения порядка их финансирования общим собранием собственников МКД.

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



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

4.1.13. Критериями аварийной ситуации являются:

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

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

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

4.1.16. Устанавливать причину причинения вреда имуществу Собственникам с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксации количества и объема повреждений. Указанные акты составляются в течение 10 рабочих дней со дня получения сообщения о факте причинения вреда комиссией с участием представителей Собственников, Управляющей и обслуживающей организаций.

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

4.1.18. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

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

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

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

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

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

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

4.1.25. Выполнять иные действия, предусмотренные законом.

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

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

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

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

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

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

4.2.6. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями к должникам о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение, а также заключать договоры об уступке требования уплаты



задолженности. Привлекать для взыскания задолженности третьих лиц. Кроме того взыскивать с должников все судебные издержки, в том числе но не исключая, оплату услуг представителя.

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

4.2.8. В заранее согласованное с Собственниками время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

4.2.9. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине Собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с Собственниками граждан.

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

- приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу потребителю коммунальных услуг, в том числе и путем отключения электроснабжения (вне зависимости от оплаты за потребленный ресурс энергосбытовой организации);
- по согласованию с соответствующими организациями, отключить Собственников от системы коллективного телевидения;
- прекратить выполнение услуг, связанных с управлением домом, в том числе:
- отказать в выдаче выписок из лицевых счетов, справок и прочих документов;

отказать в выполнении дополнительных (платных) услуг, связанных с устранением технических неисправностей внутриквартирного инженерного оборудования Собственников, за исключением работ, связанных с устранением аварийных ситуаций.

4.2.11. Осуществлять иные права по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.

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

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

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

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

4.2.16. Заключать договоры страхования общего имущества МКД.

4.2.17. В случае, если Общее собрание собственников многоквартирного дома до 20 января текущего года не утвердило размер платы за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома. Размер платы устанавливается в сумме действующего тарифа за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества утвержденного постановлением Мэра г. Ярославля, но не ниже действующего на предыдущий год.

4.2.18. Выполнить непредвиденные работы, в том числе по предписаниям государственных контролирующих органов, без согласования их перечня, стоимость и т.д. с Собственниками. Выставить стоимость указанных работ в квитанциях по оплате жилищно-коммунальных услуг в расчетном периоде в котором производились указанные работы, для оплаты Собственниками.

### **4.3. Собственники обязуются:**

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

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

4.3.3. Выбрать на общем собрании Собственников Совет многоквартирного дома (Совет МКД) и его председателя, не позднее 14 календарных дней с момента заключения настоящего договора.

4.3.4. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, представляемый Управляющей организацией и согласованный с Советом МКД, условия их оказания и выполнения, а также размер платы, за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества, не позднее 30 января текущего года.



По решению общего собрания Собственников жилья этот перечень может быть изменен путем заключения Сторонами настоящего договора дополнительного соглашения.

4.3.5. Утвердить на общем собрании план текущего ремонта, с учетом предложений Управляющей организации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- своевременно производить оплату жилья и коммунальных услуг;
- обеспечивать беспрепятственный доступ в жилое помещение при предъявлении документа, удостоверяющего личность, работников Управляющей компании и обслуживающей организации

для осмотра технического состояния и проведения работ по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с предварительным уведомлением до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно.

4.3.16. Не выполнять ремонтные работы в жилом помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, частично расположенного в жилом помещении Собственника, в частности, элементов инженерных систем водоснабжения и водоотведения.

А в случае скрытия общего имущества в многоквартирном доме, частично расположенного в жилом помещении Собственника, обеспечить, необходимый для Управляющей организации доступ. При этом расходы по вскрытию и восстановлению ложатся на собственника.

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

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



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

4.3.19. Своевременно информировать Управляющую организацию в следующих случаях:

- смены Собственника жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме путем направления в Управляющую организацию документа, устанавливающего право собственности;
- изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 суток;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия

Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений;
- изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- изменений в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

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

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

предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличии) путем передачи данных по телефону, либо на линейный участок с 15 по 20 число текущего месяца.

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

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

об обеспечении имущественных интересов Собственников.

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

#### **4.4. Собственники вправе:**

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

4.4.2. Самостоятельно, без согласования с другими Собственниками и Управляющей организацией, владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в соответствии с их назначением в пределах, предусмотренных действующим законодательством. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам.

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

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

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

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

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



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

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

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

4.4.11. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

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

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

4.4.14. Обратиться в Управляющую организацию для ознакомления с ее учредительными документами.

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

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

5.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом,
- стоимостью услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,
- стоимостью услуг по обслуживанию домофонов,
- стоимостью за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании в содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитанн.

5.2. Обязанность по внесению платы за помещение возникает у Собственников с момента подписания акта приема-передачи помещения от заказчика-застройщика или с момента получения Собственником доступа в жилое помещение.

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

5.4. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень и объем которых определяется в соответствии с Приложением № 3, к настоящему договору, и составляет 17,21 руб. с кв.м. жилого/нежилого помещения, без учета расходов КУ на общедомовые нужды. размера платы за коммунальную услугу, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме с 1 кв.м. общей площади помещения - ежемесячно, исходя из фактического объема потребления коммунального ресурса на общедомовые нужды, рассчитываемого по правилам, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.5. Стороны обязаны ежегодно согласовывать размер платы и тарифов за содержание и текущий ремонт и устанавливать их по взаимному согласию в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения размера платы за содержание и текущий ремонт, не позднее, чем за 1 месяц до окончания календарного года, предоставляет Совету МКД обоснованный расчет по изменению размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;
- Совет МКД в течение одного месяца с момента ознакомления с обоснованным расчетом по изменению размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД созывает общее собрание Собственников по утверждению размера платы за содержание и текущий ремонт МКД на следующий год в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, с учетом предложений Управляющей организации.

Решение общего собрания Собственников по утверждению нового тарифа за содержание и текущий ремонт МКД расчета оплаты по договору на следующий год будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.



В случае утверждения общим собранием размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в сумме меньшей, чем была предложена Управляющей организацией, Управляющая организация вправе прекратить исполнение настоящего договора в одностороннем порядке уведомив об этом собственников за 14 календарных дней через совет МКД.

5.6. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, они оплачивают услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту в многоквартирном доме в порядке определенном Управляющей организацией выбранном из следующих вариантов:

- а) в размере платы за содержание жилого помещения, установленного органами местного самоуправления города Ярославля на следующий год для собственников жилых помещений, которые не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, но не ниже размера платы за содержание жилого помещения применяемого Управляющей организацией в текущем году в отношении данного МКД.
- б) в размере платы за содержание жилого помещения применяемого Управляющей организацией в текущем году в отношении данного МКД увеличенную на процент инфляции определенный, в соответствии с официальным, установленным Правительством РФ, уровнем инфляции за текущий год.

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

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

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

5.10. Порядок внесения платы за жилое помещение:

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

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

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

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

5.10.5. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 155, п. 14 «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ») от суммы долга за каждый день просрочки платежа).

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

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

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

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

### **6.2. Ответственность Управляющей организации:**

6.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые указаны в Приложении №3 к настоящему



договору и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

### **6.3. Ответственность Собственников.**

6.3.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 155, п. 14 «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ») от суммы долга за каждый день просрочки платежа).

В случае уклонения Собственников от оплаты ЖКУ в течение 3 месяцев и более Управляющая организация после письменного уведомления Собственников вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством РФ.

Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а также имуществу других Собственников, несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Собственники, выполнившие реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние внутриквартирных сетей.

Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае умышленного не предоставления доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору, в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

6.3.7. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

6.3.8. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, являющихся частью общего имущества МКД, 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 (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

### **6.4. Основания освобождения от ответственности:**

6.4.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т. п. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов;

в) надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной Договора.

6.4.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6.4.3. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими Сторонами.

Представитель заинтересованной Стороны приглашает для составления акта представителя другой стороны телефонограммой, имеющей номер и дату. Если представитель одной из Сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте. В этом случае акт подписывают не менее 3-х представителей заинтересованной Стороны.

6.4.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6.4.5. Обязательства сторон по Договору не могут быть изменены в одностороннем порядке. Обязательства сторон могут быть изменены по соглашению сторон или в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.



## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

8.2. Все изменения и дополнения к договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях и являются неотъемлемой частью договора.

8.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон;
- на основании решения общего собрания Собственников по причине нарушения условий договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней;
- на основании решения суда;
- при ликвидации Управляющей организации, как юридического лица, либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;
- прекращение права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме (в части прекращения взаимоотношений по договору с конкретным Собственником).

8.4. Односторонне расторжение договора не допускается.

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

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

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. В случае необходимости представления уведомления по вопросам, связанным с реализацией данного договора, оно должно быть исполнено в письменной форме и направлено по адресу (адресам), указанному в настоящем договоре. Все уведомления должны доставляться курьером под роспись ответственному лицу либо заказной почтой с уведомлением.

Уведомление в Управляющую организацию следует направлять по адресу: 150000 г. Ярославль, Угличская д.10 офис 32, ООО «УК Слобода»».

Уведомление Собственнику следует направлять по адресу: 150057, г. Ярославль, ул. Калинина д.23

9.2. Настоящий договор определяет полный объем договоренности между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между Сторонами, относительно данного жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

9.3. Независимость частей договора. В случае, если какая-либо часть или части настоящего договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.

9.4. Разрешение споров.

9.4.1. Споры и разногласия, возникающие при исполнении Сторонами условий договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.4.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.4.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

9.5. При изменении законодательства или принятии соответствующих решений участниками договора договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок.

9.6. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

9.7. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.



## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

## 11. ФОРС-МАЖОР

11.1. 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 обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11.3. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей компании, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, с предварительным предоставлением документов по переизбранию управляющей компании.

## 12. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

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

Приложение 2. Акт о составе и состоянии общего имущества.

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

Приложение 4. Акт разграничения зон ответственности.

## 13. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

**Управляющая организация**

**Собственники (согласно Приложению 1)**

ООО «УК Слобода»»

Юр.адрес 15000 г. Ярославль, Угличская, д.10

тел. (4852)

ИНН/КПП 7603069990/760401001

Генеральный Директор

ООО «УК Слобода»





**Список собственников, получивших договор управления**

Проставлением подписи в настоящем документе собственники помещений в МКД (Заказчик) подтверждают заключение договора № 09/19 от 23.04.2019г оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также дают свое согласие ООО «УК Слобода» для целей исполнения указанного договора на любую предусмотренную действующим законодательством РФ обработку своих персональных данных к которым относятся: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, гражданство и национальность; серия, номер паспорта, лица, вписанные в паспорт, иные паспортные данные; адрес проживания и регистрации, домашний и мобильный телефон, адрес электронной почты; семейное, социальное, имущественное положение (в том числе сведения о недвижимом имуществе, о наличии автомобиля); профессия; информация (включая адрес, рабочий телефон, должность, сроки работы) о текущем месте работы и о предыдущих местах работы; о состоянии здоровья, любые иные данные, которые Заказчик сообщил при заключении или в ходе исполнения договора.

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

Заказчик проинформирован о том, что его персональные данные могут обрабатываться как автоматизированным так и не автоматизированным способами обработки. Заказчик согласен с тем, что ООО «УК Слобода» вправе поручить обработку персональных данных Заказчика другому лицу.

Настоящее согласие действует в течение неопределенного срока. Заказчик согласен на обработку его персональных данных вплоть до вручения Заказчиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных.

**Список собственников, получивших договор управления**

№ п/п	№ квартиры	Ф.И.О. собственника помещения	Паспортные данные	Площадь помещения	Доля в праве собственности	Подпись собственника
1	95	Скверцова		47 кв.м <sup>2</sup>	собствен.	Скверцова
2	68	Канделаев ДА		64 м <sup>2</sup>	собствен.	Канделаев
3	97	Жордана		44,7	Лорд	Жордана
4	39	Ардудова		46,3	собствен.	Ардудова
5	122	Волнушкова		40,0	собств.	Волнушкова
6	103	Суров О.О.		46,1	Собствен.	Суров
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						



АКТ

О СОСТАВЕ И СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Стороны пришли к соглашению, что в состав общего имущества МКД, в целях содержания его Управляющей организацией, включено следующее имущество:

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Адрес многоквартирного дома г. Ярославль, ул. Калинина, 23
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 76:23:060803:72
3. Серия, тип постройки Многоквартирный жилой дом
4. Год постройки 1973 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета Нет
6. Степень фактического износа 40%
7. Количество этажей: 5
8. Наличие подвала: Техподполье
9. Наличие цокольного этажа: Нет
10. Наличие технического этажа: Да
11. Количество квартир 129
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества нет
13. Строительный объем, куб. м 49,6
14. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками кв. м 6096,8
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м нет
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м 54
15. Количество лестниц 8
16. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) кв.м. 54
17. Уборочная площадь общих коридоров, кв.м.
18. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), кв.м.
19. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кв.м. 3595.



## II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3	4
1	Фундамент	Железобетонный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	
3	Перегородки	Кирпичные,	
4	Перекрытия чердачное междуэтажные надподвальное	Железобетонные плиты Железобетонные плиты Железобетонные плиты	
5	Крыша		
6	Полы	Плитка	
7	Проемы окна двери	Простые и филенчатые	
8	Отделка внутренняя наружная	оштукатурено, оклеено обоями оштукатурено	Требуется ремонт
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	ванны	с гор. водой	
	телефон	есть	
	радио	есть	
	лифты	нет	
	вентиляция	Приточно-вытяжная, естественная	
	телевидение		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	220, скрытая проводка	
	холодное водоснабжение	центральное	
	горячее водоснабжение	центральное	
	водоотведение	центральное	
	газоснабжение	центральное	
	отопление	центральное	
	Прочие работы	Крыльца, отмостка	Требуется ремонт

Генеральный Директор ООО «УК Слобода»



Хватова Н.С.



**ПЕРЕЧЕНЬ**

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу – г. Ярославль, ул. Калинина, 23

**Общая площадь дома включая нежилое помещение – 6080 кв.м.**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб. в месяц)
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.</b>			
<b>1. Работы, выполняемые в отношении фундамента:</b>			
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), предложения по включению в план текущего или капитального ремонта	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	1459,20
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;			
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.			
<b>2. Работы, выполняемые в отношении подвалов:</b>			
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;	Устранение выявленных неисправностей и нарушений.	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 месяца еженедельно	12403,20
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			
контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них.			
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</b>			
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;	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), предложения по включению в план текущего или капитального ремонта	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	5836,80
Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам;			
выявление повреждений в кладке, 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.			
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>			
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и 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;	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), предложения по включению	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	2918,4
			0,04



проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	в план текущего или капитального ремонта			
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома.</b>		Не требуется	—	—
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</b>				
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), предложения по включению в план текущего или капитального ремонта	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	2918,40	0,04
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.				
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</b>				
проверка кровли на отсутствие протечек;	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), предложения по включению в план текущего или капитального ремонта	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	6566,40	0,09
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;				
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока;				
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;				
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.				
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</b>				
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), предложения по включению в план текущего или капитального ремонта .	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	2918,40	0,04
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.				
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>				
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), предложения по включению в план текущего или капитального ремонта	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	9484,80	0,13
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах и козырьках;				
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец над входами в здание;				
контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды, контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины).				
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</b>				
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), предложения по включению в план текущего или капитального ремонта .	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	5836,80	0,08
проверка звукоизоляции и огнезащиты.				
<b>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки мест общего пользования многоквартирных домов:</b>				



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-х раз в год	10214,40	0,14
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>				
Проверка состояния полов.	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	8755,20	0,12
<b>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>				
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-х раз в год	16051,20	0,22
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>				
<b>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов.</b>		Не требуется		
<b>15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:</b>				
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере необходимости, но не реже 3-х раз в год	19699,20	0,27
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;		по мере выявления		
<b>16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах.</b>		Не требуется		
<b>17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах.</b>		Не требуется		
<b>18-19. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</b>				
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования);	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета;	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в год	280896	3,85
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета;		По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц		
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;		По мере необходимости		
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов, 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, дворовой канализации;				



испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год		
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные тонки);			
удаление воздуха из системы отопления;			
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
<b>20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</b>			
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования</b>			
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования; 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;	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	42316,80	0,58
замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в 3 года		
<b>21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</b>			
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений, при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях – организация проведения работ по их устранению	Аварийное обслуживание – круглосуточно, техническое обслуживание – 1 раз в три года	27724,80	0,38
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b>			
<b>22. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>			
влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей;	ежедневно	128409,60	1,76
влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;	1 раз в неделю		
влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей;	1 раз в месяц		
влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в год		
мытьё окон;	1 раз в год		
проведение дератизации, дезинсекции, помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	По мере необходимости		
<b>24. 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:</b>			
очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	При отсутствии 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	153216	2,10
сдвигание свежесвалившегося 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);			
очистка придомовой территории от наледи и льда;	Ежедневно, посыпка территории противогололедной смесью – по мере необходимости		
очистка от мусора урн;	ежедневно		
уборка контейнерной площадки;	ежедневно		
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно		
<b>25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>			
подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в 2 суток	163430,40	2,24
очистка от мусора и промывка урн;	ежедневно		



уборка контейнерной площадки;	ежедневно		
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;	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю		
уборка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства;	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю		
ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства.	1 раз в год		
<b>26. Текущий ремонт</b>			
	По плану утвержденному советом дома	91200	1,25
<b>27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности-осмотры</b>			
	постоянно	2918,40	0,04
<b>28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения:</b>			
Аварийное обслуживание.	Круглосуточно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения	46694,40	0,64
<b>29. Плата за управление</b>			
Организация работы с собственниками, обслуживающими организациями. Прием физических и юридических лиц, регистрация корреспонденции. Хранение технической документации.	Постоянно	213772,80	2,93
Организация расчетов за жилищно-коммунальные услуги, выставление квитанций, расходы по сбору и приему платежей от населения.	Постоянно		
Организация работы паспортного стола, ведение баз данных собственников, обработка персональных данных.	Постоянно		
<b>ИТОГО</b>		<b>1288020,24</b>	<b>17,21</b>

Генеральный директор ООО «УК Слобода»

Хватова Н.С.





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

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

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

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

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

Генеральный Директор ООО «УК Слобода»

  
 Хватова Н.С.