ДОГОВОР № КМ-20
управления многоквартирным домом

г. Киров, обл. «01» декабря 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Мегаполис»», именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице директора Суханова Дмитрия Валентиновича, действующего на основании Устава, и **Собственники** помещения многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: **г. Киров, Карла Маркса, дом 20,** в лице Председателя Совета МКД Скрыпник Е.А., именуемые в дальнейшем **«Собственник»** в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома **(Протокол № 1 от «16» ноября 2023г.)**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Киров, Карла Маркса, дом 20** (далее – МКД).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом- помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках для холодного и горячего водоснабжения, на системе отопления (при отсутствии отключающих устройств) включая радиаторы;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик к общему имуществу не относится.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества определен с учетом Постановления правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. и указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Перечень работ и услуг по аварийному ремонту указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.5. Текущий ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Тариф и план работ по ремонту общего имущества дома утверждается собственниками по предложению управляющей компании. В случае наличия решения собственников о наделении Совета МКД полномочиями на принятие решения о проведении текущего ремонта общего имущества, работы проводятся по решению Совета дома в пределах собранных средств.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с **«01» января 2024 г.**;

2.1.2. В пределах границ ответственности, в соответствии с решениями общих собраний собственников, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества МКД.

2.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, судах, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома, телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы тел.: **57-31-15**.

2.1.5. Предоставлять Собственнику коммунальные ресурсы при содержании общего имущества.

2.1.6. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.7. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров устно или в письменной форме путем направления в его адрес письменного уведомления о дате и времени проведения осмотра, но не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения.

2.1.8. Не согласовывать использование общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников.

2.1.9. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и текущий ремонт помещения, коммунальные ресурсы и прочие услуги в соответствии с настоящим договором и законом, обеспечивая выставление ЕПД не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.10. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предо-

ставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (при наличии информации), путем размещения соответствующего объявления в общедоступном месте.

2.1.11. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований и претензий) Собственников по вопросам исполнения настоящего договора, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные законодательством РФ, направлять Собственнику ответ о рассмотрении обращений.

2.1.12. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг, за исключением информации об окончании отопительного периода и начале проведения гидравлических испытаний ресурсоснабжающими организациями.

2.1.13. Ежемесячно в период с 10-го по 25-е число текущего месяца, если иное не оговорено в договоре или иным способом с ресурсоснабжающей организацией, снимать показания с коллективного (общедомового) прибора учета по холодной воде, теплоэнергии и электроэнергии, заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

2.1.14. Принимать от Собственника показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, в т.ч. при помощи удаленной передачи сведений (телефон), при привлечении иных организаций при начислении коммунальных услуг Управляющей компанией. Управляющая компания осуществляет проверку ИПУ, согласно норм жилищного законодательства РФ.

2.1.15. Хранить техническую документацию на МКД, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.1.16. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в МКД отчет в соответствии с Приложением № 4 к настоящему договору о выполнении Договора за истекший год в течении 1 квартала следующего года. Управляющая компания имеет право предоставить отчет путем размещения информации на оборотной стороне ЕПД либо на информационных досках в подъезде МКД, либо путем размещения на официальном сайте компании. Управляющая компания имеет право изменить форму отчета.

2.1.17. Передать в срок, установленный требованиями действующего законодательства при прекращении настоящего Договора имеющуюся техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением таким домом имеющиеся документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

2.1.18. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества и расчет стоимости их проведение.

2.1.19. Предлагать разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению, предлагать проведение мероприятий собственникам. Работы и услуги выполнять при наличии решений общих собраний собственников с учетом определения порядка их финансирования.

2.1.20. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.21. Участвовать в установлении фактов причинения вреда имуществу Собственника.

2.1.22. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.1.23. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования, лифтового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы по настоящему договору в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек (пени, штрафы).

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника, нанимателя платы за жилое/нежилое помещение, содержание, аварийный и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, ресурсы при содержании общего имущества.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей компании в целях исполнения настоящего договора

2.2.4. Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Законодательством, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

2.2.6. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества подрядные организации.

2.2.7. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников МКД в установленном законом порядке.

2.2.8. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.10. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.2.12. На основании решения общего собрания собственников производить в ЕПД начисления, сбор и перечисление собранных сумм вознаграждения Председателю совета дома. Получаемые денежное средства не являются доходом Управляющей компании. Соответствующие налоги рассчитываются и перечисляются Председателем самостоятельно либо Управляющей компанией при наличии ее согласия на перечисление.

2.2.13. В случае утверждения собственниками работ по ремонту общего имущества либо иных работ выступать в качестве заказчика, в том числе, определять подрядную организацию для выполнения работ.

2.2.14. При выборе собственниками формирования средств капитального ремонта на специальном счете, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, принимать меры по взысканию задолженности собственников по взносам на капительный ремонт.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей компании за содержание, аварийный ремонт, текущий ремонт помещения и коммунальные ресурсы при содержании общего имущества.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту общего имущества, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно осуществлять вывоз строительного мусора, либо произвести оплату стоимости талонов на вывоз данного мусора и аренду автотранспорта в Управляющую компанию либо иную специализированную организацию.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.6. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, мощность подключения которых превышает максимально допустимую нагрузку.

2.3.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, обслуживающих организаций, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей компании также для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.9. Допускать представителя Управляющей компании в занимаемое им жилое/нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов и распределителей в заранее согласованное время.

2.3.10. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них в Управляющую компанию, при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.11. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.12. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать показания в период с 15-го по 20-е число текущего месяца и передавать полученные показания в организацию, оказывающую услуги по начислению, не позднее 20-го числа текущего месяца. В случае прямых договоров с РСО, Собственник обязан в указанные сроки снимать показания ИПУ и передавать их в соответствующие ресурсоснабжающие организации.

2.3.13. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов использовать индивидуальные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.3.14. Уведомлять Управляющую компанию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.15. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей компании предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества МКД.

2.3.16. В соответствии со ст.161.1 ЖК РФ избрать Совет МКД, Председателя Совета МКД.

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

2.3.18. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.3.19. При планировании отсутствия в помещении на срок более двух суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды (в первоочередном порядке на вводах в жилое помещение), подаче газа, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.4. Собственник не вправе:

2.4.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании.

2.4.2. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных предусмотренные проектной и технической документацией на МКД.

2.4.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения, демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов.

2.4.4. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

2.4.5. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.4.6. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

2.5. Собственник вправе:

2.5.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей компанией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества.

2.5.2. Получать коммунальные ресурсы при содержании общего имущества..

2.5.3. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии своих расчетов по оплате за содержание, аварийный ремонт, текущий ремонт и коммунальные ресурсы при содержании общего имущества.

2.5.4. Требовать от Управляющей компании составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.5.5. Требовать от Управляющей компании изменения (снижения) размера платы за содержание, аварийный и текущий ремонт в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества в установленном законом порядке.

2.5.6. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий.

2.5.7. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определить объемы потребленных коммунальных ресурсов.

2.5.8. Требовать от Управляющей компании уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором.

2.5.9. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.5.10. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.5.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.5.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или если неисполнение обязательств по настоящему договору является следствием виновных действий Собственника, доказанных судом либо признанных самим собственником, либо документами, подтверждающими вину Собственника.

3.3. Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных ресурсов, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями.

3.4. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные ресурсы он уплачивает Управляющей компании пени, согласно требованиям норм жилищного законодательства Российской Федерации.

3.6. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны догово-

ра, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные ресурсы:

1) плату за содержание, аварийный и текущий ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества в МКД на расчетный счет Управляющей компании или иной организации, осуществляющей сбор платы на основании заключенного с управляющей компанией договора;

2) плату за коммунальные ресурсы;

4.2. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома основывается на минимальном перечне услуг и работ согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Размер платы устанавливается сроком на один календарный год, и подлежит изменению один раз в год по истечении одного календарного года с даты утверждения тарифа, исходя из среднегодового уровня коэффициента (%) инфляции, размещенного на сайте Центрального банка Российской Федерации.

В случае отсутствия либо не принятия решения собственниками об установлении размера платы, предложенного Управляющей компанией, с целью оказания услуг надлежащего качества, размер платы за содержание, аварийный и текущий ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии со ст. 158 ЖК РФ в размере утвержденным органом местного самоуправления либо устанавливается методом индексирования действующего тарифа в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме среднегодового уровня коэффициента (%) инфляции, размещенного на сайте Центрального банка Российской Федерации по усмотрению Управляющей компании. Управляющая компания в случае отсутствия либо не принятия решения собственников об установлении предложенного размера платы уведомляет собственников об одном из указанных способов установления платы на следующий год путем размещения информации на досках объявлений у подъездов за месяц до начала начислений.

На дату заключения договора управления, общим собранием собственников приняты решения об утверждении тарифов на содержание общего имущества и аварийный ремонт общего имущества в размере 21,11 руб. с кв.м.

В случае увеличения стоимости услуг, необходимости проведения работ, собственники по предложению управляющей компании вправе принять решение об утверждении размера платы на содержание и ремонт общего имущества до истечения срока, на который ранее был утвержден тариф (размер платы).

4.3. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт МКД принимается в соответствии с разделом IX ЖК РФ.

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы при содержании общего имущества рассчитывается в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные ресурсы вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Датой внесения платежа считается дата поступления денежных средств на счет управляющей компании.

4.6. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно на общем собрании собственников с определением порядка оплаты.

4.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

4.9. Датой оплаты по договору считается дата поступления платежа на расчетный счет Управляющей компании.

4.10. Собственник, передавший помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Право управляющей организации на привлечение собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям: если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях; если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными. Субсидиарная ответственность собственника возникает с даты включения дома в лицензию управляющей компании.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Собственник помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей компании. Расходы на организацию вне очередного общего собрания несет Собственник помещения – лицо, поручившее проведение собрания.

5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая компания вправе направить в адрес Совета МКД

предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений либо самостоятельно организовать проведение общего собрания.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору может осуществляться Собственником помещения, Советом многоквартирного дома путем:

6.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ

6.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

6.1.6. ежегодного подписания Председателем Совета дома Акта выполненных работ по исполнению договора управления, оформленного по форме, утвержденной приказом Минстроя России. Акт выполненных работ за отчетный календарный год в двух экземплярах подписывается Управляющей компанией и предоставляется либо направляется заказным письмом Председателю Совета дома в срок с 1 по 7 апреля года следующего за отчетным. В случае не согласия с Актом выполненных работ, председатель в срок до 10 апреля направляет Управляющей компании мотивированные замечания. Председатель Совета дома подписывает Акт выполненных работ и один экземпляр возвращает в адрес Управляющей компании в срок до 15 апреля, в том числе, для последующего размещения Акта Управляющей компаний в системе. В случае если до 15 апреля Акт не возвращен Председателем в адрес Управляющей компании, Акт считается подписанный сторонами, а услуги принятыми в полном объеме.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается сроком **на 1 год**. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

7.3. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, если Управляющая компания не выполняет условий настоящего Договора, либо Сторонам договора не удается договориться о размере платы за содержание общего имущества в МКД, уведомив о расторжении управляющую компанию за 90 дней.

7.4. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора, направив собственникам уведомление об этом не ранее чем за тридцать дней.

7.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан оплатить Управляющей компании разницу между выплаченными им средствами на ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

7.6. После расторжения Договора имеющаяся учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

8.5. Управляющая компания обязана соблюдать требования закона о персональных данных, в отношении данных собственников помещений дома.

8.6. Настоящим во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. собственник дает согласие Обществу с ограниченной ответственностью «УК Мегаполис» (место нахождения: г. Киров, ул. Красина, 5, к. 4), на обработку персональных данных в целях исполнения настоящего договора. Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия. Под обработкой персональных данных понимается сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными. Под персональными данными понимается любую информацию, относящаяся к собственнику как к субъекту персональных данных, в том числе фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семей-

ное положение, паспортные данные и любая другая информация. Порядок отзыва согласия на обработку персональных данных определяется в соответствии с действующим законодательством.

8.7. В случае не исполнения Собственником обязанности по оплате, либо при не исполнении иных условий настоящего Договора, Управляющая компания в лице привлеченных ею для оказания юридических услуг организаций либо представителей, вправе подать исковые заявления и заявления на выдачу судебных приказов для рассмотрения в суд по месту нахождения истца.

8.8. В случае остатка собранных, но не израсходованных денежных средств собственников после проведения работ по ремонту общего имущества, либо иных работ, утвержденных общим собранием собственников, сэкономленные денежные средства расходуются по решению Совета дома.

8.9. В случае не принятия собственниками на общем собрании решения о выполнении услуг либо работ, предложенных Управляющей компанией, собственники несут материальную ответственность при причинении ущерба имуществу, здоровью, в том числе третьим лицам, если отказ от выполнения предложенных Управляющей компанией работ, услуг, не принятых собственниками на собрании повлекло причинение ущерба.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:
ООО «УК Мегаполис»
610001 г. Киров, ул. Красина, дом 5 корпус 4, эл. почта vgsyk@yandex.ru
ИНН 4345401410 КПП 434501001 ОГРН 1144345027496
Р/с 40702810711110002606, к/сч. 30101810100000000711, БИК 043304711 в АО КБ "ХЛЫНОВ"

Директор _____ /Д.В. Суханов/

МП

Собственник _____ / Е.А. Скрыпник /

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
№ КМ-20 от 01.12.2023г.

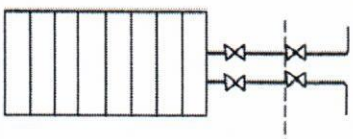
Характеристика и состав общего имущества
МКД - город Киров ул. Карла Маркса, д. 20

Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора

1) общая площадь здания – 3705,5 кв.м.
2) серия, тип здания: типовое;
3) материал стен – кирпич
4) год постройки - 1956;
5) этажность – 5

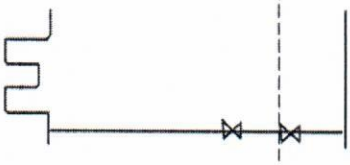
1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию, запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещение собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственником за эксплуатационные услуги.
5. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещение Собственника, что приводит к невозможности исполнения Управляющей организацией обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранение последствий аварий возлагается на Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящих транзитом через помещения Собственника, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

Состав общего имущества многоквартирного дома:



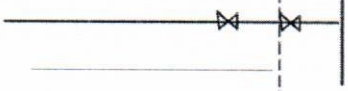
Система отопления:

в т.ч. стояки, обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно.



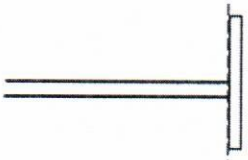
Система ГВС:

в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков включительно.



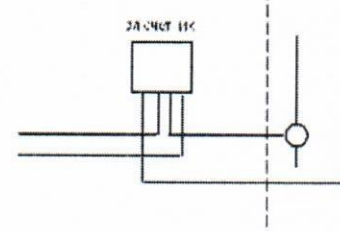
Система ХВС:

В т.ч. числе оборудование водомерного узла; стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков включительно.



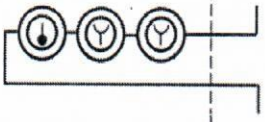
Система водоотведения (канализации):

В т.ч. канализационные лежаки; стояки; ревизии; ответвления от стояков; санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и до первого канализационного раструба внутриквартирной разводки от стояка включительно.



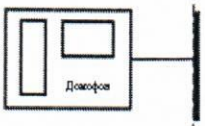
Система электроснабжения:

В т.ч. оборудование электрощитовых; вводные шкафы; вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные электрощиты и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективных (общедомовых) приборов учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков.



Система охранно-пожарной сигнализации и автоматизированной противопожарной защиты:

Подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает собственник.



Система переговорно-замочного устройства:

Точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Подрядная компания, остальное – Собственник.

Собственник:

_____ / Е.А. Скрыпник/

Управляющая Компания
ООО «УК Мегаполис»

_____ /Д.В. Суханов/

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
№ КМ-20 от 01.12.2023г.

Перечень услуг и работ
по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД – г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 20

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Уборка чердачного и подвального помещений	**по мере необходимости. Вывоз мусора после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
1	Стрижка газона	**по мере необходимости**
2	Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	**по мере необходимости**
III. Фундаменты		
1	• проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; • проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: • признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; • коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; • поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; • при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; • проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; • определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна, устранение нарушений при выявлении после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**
IV. Подвалы		
	• проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; • 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 и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	**Осмотр еженедельно, при выявлении неисправностей принятие мер к устранению (включение в план работ, при большом объеме). Вывоз мусора после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**
V. Стены		
	• выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; • выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; • 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, искусственных и естественных камней; • выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами де-	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**

	фектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; • в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	
VI. Перекрытия и покрытия		
	• 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 в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; • выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; • выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; • выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; • проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**
VII. Крыши		
	• проверка кровли на отсутствие протечек; • проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; • выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; • проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; • проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; • контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии); • проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; • проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; • проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; • проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; • проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ, вывоз мусора после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты. Очистка кровли от снега и наледи- по мере необходимости.**

	• при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
VIII. Лестницы		
	• выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; • 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; • выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; • выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; • проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; • проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/**
IX. Фасады		
	• выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; • контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); • выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; • контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; • контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**
X. Перегородки		
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**
XI. Внутренняя отделка		
	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.	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Устранение нарушений после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**
XII. Полы		
	• проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восста-**

	• при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	**новительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**
XIII. Оконные и дверные заполнения		
	• 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.	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**
XIV. Мусоропроводы - при наличии путем заключения договора со специализированной организацией		**Согласно установленных требований**
XV. Система вентиляции и дымоудаления		
	• техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; • контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; • проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; • 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; • проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; • контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; • сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; • контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/, а так же по заявлению собственника. Проведение восстановительных работ после принятия решения собственниками и определения порядка оплаты.**
XVI. Система водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения		
	• проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); • постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; • контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); • восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; • контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; • контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; • промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; • промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений (при необходимости).	**При подготовке к отопительному сезону, в период отопительного сезона еженедельно.**
XVII. Система теплоснабжения		

	• испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; • проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); • удаление воздуха из системы отопления; • промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	**При подготовке к отопительному сезону**
XVIII. Электрооборудование		
	• проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; • проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; • техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования (при наличии); • контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	**Осмотр 2 раза в год/осень, весна/, а так же по заявлению собственника. При условии принятия решения собственниками об оплате.**
XIX. Лифт — при наличии путем заключения договора со специализированной организацией.		
XX. Прочие помещения.		
	• сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; • влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; • мытье окон; • очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); • проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	**1 раз в неделю сухая, влажная уборка, генеральная уборка – 1 раз в год. При условии принятия решения собственниками об оплате.**
XXI. Земельный участок /зимний период/		
	• очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; • сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности 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; • очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; • уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	**Ежедневно. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см, очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) - по мере необходимости**
XXI. Земельный участок /летний период/		
	• подметание и уборка придомовой территории; • очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; • прочистка ливневой канализации; • уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	**По мере необходимости ежедневно**
XXII. Аварийные ситуации		
	• Устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками	**По заявлению собственника**

Собственник:

_____/ Е.А. Скрыпник/

Управляющая Компания
ООО «УК Мегаполис»
_____/Д.В. Суханов/

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
№ КМ-20 от 01.12.2023г.

Перечень работ
по аварийному ремонту общего имущества в МКД – г. Киров, Карла Маркса, д. 20

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I.	**Внутридомовое инженерное оборудование**	
1	Замена приборов отопления	В случае неисправности прибора отопления, при наличии свищей, протечек. Работы выполняются на основании письменного заявления собственника.
2	Замена вводных вентилей ХГВС в жилом помещении	В случае если данный вводной вентиль не работает (не возможно перекрыть воду)
3	Замена стояков ХГВС и канализации	При наличии двух и более хомутов на 1 пог.м и (или) при наличии свища.
4	Замена магистрали ХГВС, отопления и канализации в МОП	При наличии утечке замене подлежит участок длиной до 3 пог.м
5	Замена запорной арматуры (задвижек, вентилей на стояках)	Если запорная арматура вышла из строя, не работает
II.	**Конструктивные элементы**	
1	Устранение протечек кровли	В местах протечек, на основании заявления собственника, но не более 15 кв.м общей площади кровли
2	Замена, восстановление водосточных труб	При отсутствии, но не более 3 пог.м
3	Ограждающие конструкции лестничных пролетов	Незамедлительно при выявлении отсутствия ограждающих конструкций или на основании заявления собственников.
4	Прочие аварийные и иные работы и услуги на усмотрение управляющей компании при наличии достаточной суммы собранных средств.	

Собственник:

_____/ Е.А. Скрыпник/

Управляющая Компания
ООО «УК Мегаполис»

_____/Д.В. Суханов/

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
№ КМ-20 от 01.12.2023г.

Отчет Управляющей компании ООО «УК Мегаполис»
о выполненных работах и предоставленных услугах по МКД
по адресу: г. Киров, _____, дом _____ за 20__ год
/ОБРАЗЕЦ/

Сводный реестр по услуге «Содержание жилья» по адресу:
за период 202__ - 202_ г.

Сальдо на начало периода:
Задолженность собственников (нанимателей) помещений на начало периода (Справочно):

Вид затрат	**Сумма**
Содержание общего имущества МКД	
Управление жилым фондом	
Аварийное обслуживание	
Дератизация и дезинсекция подвалов	
Прочие затраты	

Всего затрат за отчетный период:
Начислено согласно тарифов:
Оплачено собственниками (нанимателями) помещений за отчетный период:
Задолженность собственников (нанимателей) помещений:

Сводный реестр по услуге «Ремонт» по адресу:
за период 202__ - 202_ г.

Сальдо на начало периода:
Задолженность собственников (нанимателей) помещений на начало периода (Справочно):

Вид затрат	**Сумма**
Текущий ремонт	
Аварийный ремонт	

Всего затрат за отчетный период:
Начислено согласно тарифов:
Оплачено собственниками (нанимателями) помещений за отчетный период:
Задолженность собственников (нанимателей) помещений:
Остаток средств в отчетном периоде:
Сальдо на конец периода:

Собственник:

_____/Е.А. Скрыпник/

Управляющая Компания
ООО «УК Мегаполис»

_____/Д.В. Суханов/