ДОГОВОР управления многоквартирным домом (между управляющей организацией и собственником помещения)

г. Хабаровск 11 марта 2025 года

ООО «Управляющая компания «Рассвет» в лице директора Клюкиной Ксении Игоревны, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1-2024 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. 680020, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 39 от 30.11.2024 г. именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и собственники помещений, расположенных по адресу: г. 680020, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 39, в лице председателя совета, действующего на основании Протокола № 1-2024 от 30.11.2024 г. внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений 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.

12. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома или иным способом, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации, на выполнение функций по управлению таким домом

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению, и т.д.

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

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством. Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте и в приложении, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Хабаровского края и города Хабаровска.

2, ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом по адресу: г. 680020, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 39, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества данного дома, обеспечение предоставления следующих коммунальных услуг: электроснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение (ГВС и ХВС), водоотведение, иные коммунальные услуги, в случае заключения ресурсоснабжающими организациями с управляющей организацией договоров поставки соответствующих коммунальных ресурсов собственникам помещений в данном доме от имени собственников данных помещений и за их счет на условиях, установленных настоящим договором, и иным пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам; осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в приложении 2 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.3. Управляющая организация организует и обеспечивает реализацию перехода на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальным отходами (ТКО) в сроки, установленные законодательством.

3, ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг, санитарное и техническое состояние, выполнение работ по надлежащему содержанию ремонту общедомового имущества Собственников в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственника.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников *и* членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Своевременно информировать Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги и о размере взноса на капитальный ремонт через размещение информации на информационных стендах дома.

3.1.4. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.5. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение второго квартала следующего года.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию, бухгалтерскую, статистическую отчетность и расчеты связанные с исполнением настоящего договора;

3.1.7. Предоставлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его частей и конструктивных элементов.

3.1.8. Осуществлять организационную помощь собственниками в проведении общего собрания Собственников многоквартирного дома;

3.1.9. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирным домом.

3.2. **Управляющая организация имеет право;**

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги или поручить это уполномоченной организации.

3.2.2. Заключать договоры на выполнение работ и услуг, указанных в п, 3.1 договора с юридическими и физическими лицами по своему выбору, в целях исполнения обязательств по данному Договору.

3.2.3. В случае неполной оплаты Собственником коммунальных услуг (превышающей 3 ежемесячных размеров платы), производить приостановление или ограничение отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. В заранее согласованное с Собственником время производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами и другими собственниками помещений интересы собственников помещений и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в судебных и иных инстанциях. В том числе обращаться от имени собственников помещений с исками об устранении нарушений их прав, не связанных с лишением владения и приведении общего имущества многоквартирного дома в исходное (проектное) состояние к третьим лицам и другим собственникам помещений в многоквартирном доме,

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления г. Хабаровска, регулирующими отношения по техническому обслуживанию,

текущему ремонту, содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг,

3.2.7. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору в случае, когда речь идет про работы по текущему содержанию общего имущества, либо аварийных работах. Работы по комплексному благоустройству территории подлежат согласованию с советом дома. Решение по текущему ремонту принимается советом дома в случае наделения совета дома такими полномочиями на основании решения общего собрания собственников.

3.2.8. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, расчетам платы и приему денежных средств за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.9. Заключать договоры об использовании общего имущества многоквартирного дома от имени собственников помещений в многоквартирном доме, включая договоры на использование земельного участка многоквартирного дома, установку и эксплуатацию оборудования, для установки которых

предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. 20% денежных средств, получаемых Управляющей организацией от использования общего имущества являются вознаграждением за организационное и правовое заключение данных договоров. Заключение договоров на использование общего имущества подлежит согласованию с председателем совета дома (и оформляется протоколом совета дома). Заключение договоров согласовывается с советом дома.
3.2.10. Выступать в качестве заказчика работ по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в случае принятия таких решений собственниками и финансирования работ за счет средств специального счета по капитальному ремонту многоквартирного дома.
3.3. Собственник обязуется:
3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним и незаконной перепланировки, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
3.3.2. 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. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. При внесении платы за жилищно-коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени.
3.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории ст. 36, 39 ЖК РФ, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, а также иные нормы гражданского законодательства РФ, регулирующие жилищные правоотношения.
3.3.4. Обеспечивать свободный доступ к элементам общего имущества жилого дома, расположенных в принадлежащем собственнику помещении (квартире), для проведения работ, указанных в приложении 1 к настоящему договору.
3.3.5. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.
3.3.6. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
3.3.7. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении.
- о смене Собственника.
3.3.8. Сообщить Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней Ф.И.О. нового собственника помещения и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации договор купли-продажи помещения или иные документы, на основании которых произошла смена собственника помещения.
3.3.9. Сообщать Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения о заключении в отношении принадлежащих собственнику помещений договоров пользования, найма, аренды, а также договоров по отчуждению недвижимого имущества с указанием Ф.И.О. лица, ответственного за оплату жилищно-коммунальных услуг, с предоставлением копий соответствующих документов.
3.3.10. Сообщать (предоставлять копию протокола) Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней о принятии решений общим собранием собственников помещений многоквартирного дома после подписания соответствующего протокола, в случае если собственник являлся инициатором такого собрания.
3.3.11. Соблюдать установленный пропускной режим и общественный порядок на территории многоквартирного дома:
- не парковать автомашины на придомовой территории в неустановленных местах;
- не использовать придомовую территорию в коммерческих целях, за исключением случаев наличия законных на то оснований;
- не размещать на придомовой территории (в том числе личный) грузовой автотранспорт, автобусы,
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 часов
3.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право;
3.4.1. В пределах предоставленных Управляющей организации полномочий и пределах объема финансирования (оплаты услуг) требовать исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.
3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги.
3.4.3. Получать в установленном действующим законодательством РФ порядке сведения о состоянии расчетов по объему коммунальных услуг.
3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
3.4.5. Быть избранным в Совет дома, который принимает участие в обсуждении трат денежных средств, полученных от аренды помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, а также рекламных конструкций (в случае их размещения в многоквартирном доме).

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется к сумма платы за помещение и жилищно-коммунальные услуги.
4.2. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для Собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме включает в себя:
1.Плату за услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, состоящую из:
- платы за содержание помещения в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за управление многоквартирным домом в размере 44,92 рублей в месяц за 1 кв. м. общей площади помещения. Указывается в платежном документе отдельной строкой;
- платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Указывается в платежном документе отдельной строкой.
Предусматривается ежегодная (с 01 января 2026 года) индексация на значение индекса потребительских цен за предшествующий год (определяется государственными органами статистки Российской Федерации) без решения (проведения) ежегодного общего собрания собственников помещений, но не более чем на 10 %.
2. Плату за коммунальные услуги (индивидуальные), включающую в себя плату за электроснабжение, отопление, ГВС, ХВС, водоотведение и иные коммунальные услуги, в случае заключения ресурсоснабжающими организациями с управляющей организацией договоров поставки соответствующих коммунальных ресурсов по факту потребления. Указывается в платежном документе отдельной строкой.
4.3 Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии со ст. 157 ЖК РФ по тарифам, действующим в г. Хабаровске.
4.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежных документах, представленных не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным.
4.5. Управляющая организация ежемесячно (в сроки определенные п. 4.4.) направляет платежные документы через почтовый ящик собственника жилых помещений. Также платежные документы могут ежемесячно направляться собственнику на указанный им адрес электронной почты. Услуга рассылки электронных квитанций предоставляется бесплатно. Управляющая организация имеет право уполномочить на проведение рассылки платежных документов расчетный центр. Согласие на обработку персональных данных в данном случае не требуется.
4.6. Неиспользование гражданами жилых помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан (потребителей) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.
4.7. При внесении платы за жилищно-коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени, Размер пеней определяется в соответствии со ст,155 ЖК РФ.
4.8. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по Договору осуществляется, в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса РФ.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.
4.10 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату.
4.11. Начисления в фонд капитального ремонта многоквартирного дома производятся в порядке и размере, определенных решением общего собрания собственников помещений дома, а также в иных случаях, в порядке и размерах, определенных действующим законодательством.
4.12. Подписывая настоящий договор, Собственник предоставляет Управляющей организации согласие на передачу своих персональных данных третьему лицу (организации или индивидуальному предпринимателю оказывающему юридические услуги) в объеме необходимом для обращения в суд с заявлением о выдаче судебного приказа иди исковым заявлением о взыскании задолженности за жилищно- коммунальные услуги и за иные обязательные платежи, предусмотренные ЖК РФ.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1 Собственник осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору путем: а) участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме по предварительному обращению; б) присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией по настоящему Договору по предварительному согласованию такого присутствия; в) ознакомления с содержанием технической и иной документации на многоквартирный дом по запросу; г) получения от Управляющей организации информации о ходе исполнения настоящего Договора в порядке и в сроки согласно Договору.
5.2. В рамках осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору собственник в праве требовать от Управляющей организации: а) проведения проверок качества услуг и работ по Договору, оформления и предоставления акта проверки; б) изменения размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации; в) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договорам.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
7.2. Договор может быть расторгнут:
- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 (три) месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 (три) месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.
7.3. Управляющая организация при расторжении договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом 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 помещения в таком доме. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы передаются новой Управляющей организации в случае, если ранее были переданы Управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом по настоящему договору.

8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется советом дома.
8.2. Председатель совета дома совместно с Управляющей организацией имеют право участвовать:
а) в согласовании текущих и перспективных планов по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
б) в осмотрах общего имущества Собственников;
в) в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
г) в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
е) в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.
8.3. Совет дома осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (в случае о наделения совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме). Оформление решений о текущем ремонте осуществляется на основании предложений Управляющей организации путем оформления протокола заседания членов совета дома.
8.4. Каждые шесть месяцев результаты выполненных Управляющей организацией по настоящему договору работ и услуг подлежат приемке, о чем Управляющей организацией составляется и подписывается Председателем совета акт приемки выполненных работ. При необоснованном уклонении председателя совета дома от подписания акта данный акт может быть подписан любым из членов совета или собственников. Неподписание акта с советом дома не является основанием для прекращения работы Управляющей организации исходя из принципа непрерывности управления многоквартирным домом.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая организация, 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, то есть 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 независящие от Сторон обстоятельства.
9.2. 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.
9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1. Решение об организации ежегодного Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принимается собственниками помещений. Управляющая компания оказывает всестороннюю поддержку инициативной группе собственников.
10.2. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением либо иным способом, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и **распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с 1 апреля 2025 года.**
11.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и действует до 30 апреля 2030 года. Если за 30 дней до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не заявит о своем намерении изменения или прекращения договора, договор считается продленным на следующий год. Указанное условие может использоваться неограниченное число раз.
11.3. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
11.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора не менее чем за три месяца до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Количество пролонгаций Договора не ограничено.

- ремонт и укрепление входных подъездных дверей - по мере необходимости,
-установка доводчиков на входных дверях - по мере необходимости,
-укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств по мере необходимости.
5. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.
- восстановление нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц - по мере необходимости, -мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений - по мере необходимости,
- побелка стволов деревьев - один раз в год.

Остальные работы определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

Председатель совета многоквартирного дома и собственник помещения № 3

Хажинова Ксения Александровна_____

Управляющая организация ООО «УК «Рассвет»
Юридический адрес: ООО «Управляющая Компания «Рассвет» 680020 г. Хабаровск ул. Шеронова д.4, корп.1 пом. 1(54-57) ИНН/КПП 2723213692/272301001 р/с 40702810070000029437 в ПАО Сбербанк Тел. 8(4212) 45-62-62
Адрес электронной почты ukrassvetkhv@mail.ru

Директор Клюкина Ксения Игоревна_____

Приложение 2 к Договору управления многоквартирным домом

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

1. Уборка общих помещений и придомовой территории:
а) уборка в зимний период
- уборка снега механизированной техникой (трактором) в зимний период - по мере необходимости;
- подметание свежевыпавшего снега - по мере необходимости;
-посыпка территорий противогололедными материалами по мере необходимости -подметание территорий в дни без снегопода-1 раз в сутки - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток (кроме выходных);
-уборка контейнерных площадок -1 раз в сутки (кроме выходных и праздничных дней);
б) уборка в теплый период -подметание территорий -1 раз в сутки -очистка урн от мусора -1 раз в сутки (кроме выходных и праздничных дней);
- уборка газонов -1 раз в двое суток (визуальный осмотр и очистка от мусора);
- уборка придомовой территории – ежедневно (кроме выходных и праздничных дней);
- покос травы - по необходимости (при высоте травяного покрова от 15 см и выше)
- уборка контейнерных площадок -1 раз в сутки (кроме выходных).
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев 1 раз в год
в) санитарное содержание лестничных клеток
- влажная уборка всех этажей - 1 раз в неделю, влажная уборка первых этажей – ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, обметшие пыли с потолков -2 раза в год, уборка перил и подоконников - 1 раз в месяц;
- мытье окон 1 раз в год.
2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы:
- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС - по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры, кранов, вентилей - два раза в год, по графику;
- консервация, расконсервация, испытание системы центрального отопления - один раз в год,
- промывка систем центрального отопления - один раз в 4 года,
- регулировка системы центрального отопления - по мере необходимости,
- обслуживание общедомовых приборов учета - по мере необходимости,
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования - по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы,
- очистка грязевиков, воздухосборников - один раз в год,
- прочистка трубопроводов - по мере необходимости,
- откачка воды из подвала - по мере необходимости
- обслуживание элеваторного узла, расположенного внутри многоквартирного дома.
3. Эксплуатация электрического оборудования.
- периодический осмотр и ревизия электросетей - 2 раза в год, по графику,
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости,
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений - по мере необходимости, -замена перегоревших ламп при входах в подъезд, в подвалах, технических этажах - по мере необходимости.
- проведение профилактических испытаний - по мере необходимости,
-замена перегоревших ламп в подъездах — по мере необходимости.
4. Конструктивные элементы жилого дома.
-периодические осмотры жилого дома - два раза в год,
-восстановление запирающих устройств в техлодполье, подвалы, чердаки, выходы на кровлю - по мере необходимости,
-устранение завалов дымоходов и вентканалов - по мере необходимости,
- санитарная обработка технических подвалов - по мере необходимости,
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств - по мере необходимости,
- закрытие, раскрытие, продухов -два раза в год,
- остекление оконных, дверных заполнений в местах общего пользования - по мере необходимости, - устранение протечек кровли — по мере необходимости,

Приложение 1 к Договору управления многоквартирным домом

АКТ о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Состав общего имущества определяется на основании данных ГИС ЖКХ и решений общего собраний собственников.

Председатель совета многоквартирного дома и собственник помещения № 3

Хажинова Ксения Александровна

Управляющая организация ООО «УК «Рассвет»
Юридический адрес: ООО «Управляющая Компания «Рассвет» 680020 г. Хабаровск ул. Шеронова д.4, корп.1 пом. 1(54-57) ИНН/КПП 2723213692/272301001 р/с 40702810070000029437 в ПАО Сбербанк Тел. 8(4212) 45-62-62
Адрес электронной почты ukrassvetkhv@mail.ru

Приложения к договору:
Приложение № 1. Акт о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.
Приложение № 3. Акт разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование

Председатель совета многоквартирного дома и собственник помещения № 3

Хажинова Ксения Александровна

Управляющая организация ООО «УК «Рассвет»
Юридический адрес: ООО «Управляющая Компания «Рассвет» 680020 г. Хабаровск ул. Шеронова д.4, корп.1 пом. 1(54-57) ИНН/КПП 2723213692/272301001 р/с 40702810070000029437 в ПАО Сбербанк Тел. 8(4212) 45-62-62
Адрес электронной почты ukrassvetkhv@mail.ru

Приложение 3 к Договору управления многоквартирным домом

Акт разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование

№п/п	Ответственность сторон	
	Управляющая Организация	«Собственник»
1	Система горячего и холодного водоснабжения: до первого запорного устройства на трубе ХВС и ГВС в квартире	Система горячего и холодного водоснабжения: после первого запорного устройства на трубе ХВС и ГВС в квартире
2	Система отопления: от внешней стены МКД до первого запорного устройства на радиаторах отопления, находящихся в помещении.	Система отопления: от внешней стены МКД до первого запорного устройства на радиаторах отопления, находящихся в помещении
3	Внутридомовые электросети: до вводных автоматов	Внутридомовые электросети: после вводных автоматов, включая сами автоматы
4	Система канализации: общий канализационный стояк, до первого канализационного раструба	Система канализации: от первого канализационного раструба стояка и разводка по квартире
	Сети газопотребления: от места соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью – до опуска на сети газопотребления (включая запорное устройство)	Сеть газопотребления после опуска и внутриквартирное газовое оборудование
5		Примечание: Все вышеперечисленное оборудование принадлежит «Собственнику» на праве собственности и за его сохранность и надлежащее использование отвечает он лично

Председатель совета многоквартирного дома и собственник помещения № 3

Хажинова Ксения Александровна_____

Управляющая организация ООО «УК «Рассвет»
Юридический адрес: ООО «Управляющая Компания «Рассвет» 680020 г. Хабаровск ул. Шеронова д.4, корп.1 пом. 1(54-57) ИНН/КПП 2723213692/272301001 р/с 40702810070000029437 в ПАО Сбербанк Тел. 8(4212) 45-62-62
Адрес электронной почты ukrassvetkhv@mail.ru

Директор Клюкина Ксения Игоревна_____

Акт № 1 от 30.09.2025 г. выполненных работ по Договору управления многоквартирным домом (между управляющей организацией и собственником помещения) от 11.03.2025 г.

Исполнитель сдал, а Заказчик принял следующие оказанные Услуги:

Наименование выполненных работ	Фактические сроки окончания работ	Качество выполненных работ	Замечания Заказчика
1. **Управление многоквартирным домом** 1.1.Работа аварийной службы 1.2. Работа лифтов 1.3. Работа иного инженерного оборудования 1.4. Уборка придомовой территории 1.5. Мытье подъездов	30.09.2025 г.	Соответствует условиям договора	
2. Текущий ремонт (при наличии)	30.09.2025 г.	Соответствует условиям договора	

2. Качество выполненных работ проверено Заказчиком и соответствует условиям Договора.

ЗАКАЗЧИК:
Председатель совета дома

Хажинова Ксения Александровна

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
Управляющая организация ООО «УК «Рассвет»
Юридический адрес: ООО «Управляющая Компания «Рассвет» 680020 г. Хабаровск ул. Шеронова д.4, корп.1 пом. 1(54-57) ИНН/КПП 2723213692/272301001 р/с 40702810070000029437 в ПАО Сбербанк Тел. 8(4212) 45-62-62
Адрес электронной почты ukrassvetkhv@mail.ru

Председатель совета

К.А. Хажинова_____

Директор

К.И. Клюкина_____