

Состав общего имущества в МКД

1. Помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее – помещения общего пользования), включая межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование.

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции МКД, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции.

4. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции.

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения МКД (при их наличии), находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

6. Земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта.

7. Автоматизированные информационно-измерительные системы учёта потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учёта, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учёта), в случаях, если установлены за счёт Собственников, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учёта в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

9. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды (при их наличии), первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

10. Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

11. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии (при их наличии), а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.


12. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Подписи Сторон

Директор ООО «Управляющая компания Сервис»


_____ С.А. Адодина

Председатель Совета МКД


_____ И.Ю. Федорова

Границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым инженерным системам

Система	Границы внешних сетей	Границы сетей помещений
Внутридомовая система отопления	На первой запорной арматуре до теплового узла (запорная арматура обслуживается Исполнителем)	До запорной арматуры или контргайки радиатора отопления помещений
Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения	Внешняя граница стены МКД	До запорной арматуры (отключающие устройства отнесены к ВДИС)
Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения	На первой запорной арматуре после теплового узла (запорная арматура обслуживается Исполнителем)	До запорной арматуры (отключающие устройства отнесены к ВДИС)
Внутридомовая система электроснабжения	Выходные контакты кабельного разделителя на ВРУ	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учёта
Внутридомовая инженерная система водоотведения	Внешняя граница стены МКД	Боковой раструб тройника на стояке

Подписи Сторон

Директор ООО «Управляющая компания Сервис»

 С.А. Алодина

Председатель Совета МКД

 И.Ю. Федорова

**Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания
общего имущества в МКД**

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД

1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов

1.1.1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений. Работа выполняется при наличии проектной документации МКД.

1.1.2. 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.

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 с привлечением специализированных организаций (требует дополнительного финансирования со стороны Собственников).

1.1.3. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов.

При выявлении нарушений – восстановление гидроизоляционного слоя с привлечением специализированных организаций (требует дополнительного финансирования со стороны Собственников).

1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами

1.2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.

1.2.2. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями (в последнем случае – при наличии проектной документации МКД).

1.2.3. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей.

1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД

1.3.1. 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 (в первых двух случаях – при наличии проектной документации МКД).

1.3.2. 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.

1.3.3. 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 натуральных камней.

В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации (при наличии проектной документации МКД) и его выполнение с привлечением специализированных организаций (требует дополнительного финансирования со стороны Собственников).

1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД

1.4.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.

1.4.2. 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.

1.4.3. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ с привлечением специализированных организаций (требует дополнительного финансирования со стороны Собственников).

1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД

1.5.1. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.

1.5.2. Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ с привлечением специализированных организаций (требует дополнительного финансирования со стороны Собственников).

1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши МКД

1.6.1. Проверка кровли на отсутствие протечек.

1.6.2. 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 крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприёмных воронок внутреннего водостока.

1.6.3. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.

1.6.4. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.

1.6.5. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.

1.6.6. Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами.

1.6.7. Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещённых на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ с привлечением при

необходимости специализированных организаций (в последнем случае – при условии дополнительного финансирования со стороны Собственников).

1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД

1.7.1. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надёжности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.

1.7.2. 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.

1.7.3. Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.

1.7.4. 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.

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ с привлечением при необходимости специализированных организаций (в последнем случае – при условии дополнительного финансирования со стороны Собственников).

1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД

1.8.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.

1.8.2. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.

1.8.3. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и козлов над входами в здание, в подвалы и под балконами.

1.8.4. 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), проведение восстановительных работ. Восстановление несущих конструкций на балконах и лоджиях производится с привлечением специализированных организаций и требует дополнительного финансирования со стороны Собственников.

1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД

1.9.1. 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.

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД

1.10.1. 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.

1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД

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 МКД;

При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД

2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции МКД

2.1.1. Проверка утепления тёплых чердаков, плотности закрытия входов на них.

2.1.2. Устранение засоров в вентиляционных каналах, выявление повреждений зонтов над шахтами, замена дефективных вытяжных решёток и их креплений.

2.1.3. Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов и труб.

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения МКД

2.2.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта (при их наличии), расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).

2.2.2. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.

2.2.3. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).

2.2.4. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

2.2.5. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.

2.2.6. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.

2.2.7. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) МКД

2.3.1. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.

2.3.2. Удаление воздуха из системы отопления.

2.3.3. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования МКД

2.4.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля, восстановление цепей заземления по результатам проверки.

2.4.2. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.

2.4.3. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД

- 3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД
- 3.1.1. Сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров (при их наличии), лестничных площадок и маршей, а также пандусов (при их наличии).
- 3.1.2. Влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.
- 3.1.3. Мытьё окон.
- 3.1.4. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.
- 3.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, в холодный период года
- 3.2.1. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
- 3.3. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, в тёплый период года.
- 3.3.1. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
- 3.4. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности
- 3.4.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц (при их наличии), лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (при их наличии).
- 3.5. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения.
- 3.6. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения МКД (при их наличии).
- Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения МКД, выполняются с учётом обеспечения такого доступа.

Подписи Сторон

Директор ООО «Управляющая компания Сервис»

Председатель Совета МКД



С.А. Алодина



И.Ю. Федорова

Услуги по управлению МКД (стандарты управления МКД)

1. Приём, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации МКД и управления им, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

2. Ведение реестра Собственников в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению Общего собрания), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учётом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения Общим собранием.

3.1. Разработка с учётом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД.

3.2. Расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учётом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

3.3. Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объёма используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

3.4. Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора (при наличии таких объектов).

3.5. Обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.

4. В случаях, предусмотренных Договором, организация Исполнителем рассмотрения Общим собранием вопросов, связанных с управлением МКД.

4.1. Уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), Собственников о проведении собрания.

4.2. Обеспечение ознакомления Собственников с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании.

4.3. Подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания.

4.4. Подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания.

4.5. Документальное оформление решений, принятых собранием.

4.6. Доведение до сведения Собственников решений, принятых на собрании.

5. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утверждённым решением Общего собрания, стоимость которых не входит в размер платы (тариф) за жилое (нежилое) помещение.

5.1. Определение способа оказания услуг и выполнения работ.

5.2. Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ.

5.3. Выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для Собственников.

5.4. Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

5.5. Заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с Ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

5.6. Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.

5.7. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приёмки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

5.8. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

6. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

7. Организация и осуществление расчётов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги в связи с приобретением коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД.

7.1. Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД, и коммунальных услуг (в связи с приобретением коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

7.2. Оформление платёжных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД.

7.3. Осуществление Исполнителем расчётов с Ресурсоснабжающими организациями за приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД.

7.4. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

8. Обеспечение Собственникам возможности контроля за исполнением решений Общего собрания, выполнением перечня услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению МКД.

8.1. Предоставление Собственникам отчётов об исполнении обязательств по управлению МКД с периодичностью и в объёме, которые установлены решением Общего собрания и Договором.

8.2. Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731.

Н.В. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 (ред. от 27.03.2018 года) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» фактически утратило силу, так как с 01.07.2019 года на территории всех субъектов РФ информация размещается в ГИС ЖКХ.

8.3. Приём и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в МКД.

8.4. Обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приёмке.

Подписи Сторон

Директор ООО «Управляющая компания Сервис»


_____ С.А. Адолина

Председатель Совета МКД


_____ И.Ю. Федорова

Размер платы (тариф) за жилое (нежилое) помещение*

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Размер тарифа (руб.)
1	Услуги по управлению МКД (постоянно)	1м ²	6,10
2	Работы по содержанию общего имущества в МКД	1м ²	
2.1	Работы по содержанию несущих конструкций (по мере необходимости)	1м ²	2,17
2.2	Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения:	1м ²	
2.2.1	в целях надлежащего содержания систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения (по мере необходимости)	1м ²	0,60
2.2.2	в целях надлежащего содержания электрооборудования (по мере необходимости)	1м ²	1,40
2.3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД:	1м ²	
2.3.1	подметание лестничных площадок и маршей с предварительным увлажнением (5 дней в неделю)	1м ²	4,16
2.3.2	мытьё лестничных площадок и маршей с периодической сменой воды (1 раз в месяц: май – сентябрь)	1м ²	0,16
2.3.3	протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования (1 раз в неделю)	1м ²	0,04
2.3.4	мытьё и протирка дверей и оконных рам, стёкол и переплётов в помещениях общего пользования (1 раз в месяц: май – сентябрь)	1м ²	0,01
2.3.5	Уборка крыльца перед входом в подъезд (5 дней в неделю):	1м ²	
2.3.5.1	в летний период	1м ²	0,18
2.3.5.2	в зимний период	1м ²	0,43
2.3.6	проведение дезинфекции и дератизации помещений общего пользования (1 раз в месяц)	1м ²	0,20
2.3.7	уборка чердаков и подвалов (2 раза в год)	1м ²	0,08
3	Аварийно-диспетчерское обслуживание (ежедневно)	1м ²	4,06
4	Проведение техосмотров и устранение незначительных неисправностей (по мере необходимости)	1м ²	4,71
	ИТОГО:	1м ²	24,30

***Примечание.**

1. Расчёт и обоснование размера платы за содержание общего имущества в МКД прилагаются (подпункт 6.5.2 пункта 6.5 раздела VI Договора).

Расчет расценок на работы и услуги по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирных домов жилищного фонда произведен согласно «Методическим рекомендациям по финансовому обоснованию тарифов на содержание и обслуживание жилого фонда», утвержденным приказом Госстроя России от 28.12.2000 г. № 303. Трудовые и материальные затраты рассчитаны согласно «Нормативам трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирных домов», разработанным Центром муниципальной экономики и права, 2013 г. В основу разработки «Норматив...» положены следующие нормативно-технические документы: «Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда», утвержденные Приказом Госстроя России от 09.12.1999 г. № 139, «Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда», утвержденные Приказом Госстроя России от 22.08.2000 г. №191 и др. Перечень работ и услуг по содержанию и обслуживанию, а также периодичность выполнения работ в многоквартирных домах приведена с учетом требований обеспечения безопасности проживания граждан и периодичности выполнения данных работ, предусмотренной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170.

2. Обоснование, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчёта годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием периодичности их выполнения, Исполнитель обязан предоставить на рассмотрение Собственникам только при условии, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном законом порядке (подпункт 6.5.3 пункта 6.5 раздела VI Договора).

3. Плата за коммунальные услуги – это плата за поставку электрической энергии, потребляемой при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ в целях содержания общего имущества в МКД. Рассматриваемая плата не входит в предложенный Собственникам тариф и в платёжном документе вынесена отдельной строкой – обозначена аббревиатурой КРСОИ, что означает коммунальный ресурс на содержание общего имущества (подпункт 9.1.1 пункта 9.1 раздела IX Договора).

4. Услуги и работы, поименованные как «Проведение техосмотров и устранение незначительных неисправностей», выделены отдельной строкой не случайно, поскольку они охватывают все работы по содержанию общего имущества в МКД, приведённые в таблице: осмотры следует проводить постоянно, а незначительные неисправности, которые Исполнитель в состоянии устранить самостоятельно (своими силами), – по мере необходимости.

Подписи Сторон

Директор ООО «Управляющая компания Сервис»

Председатель Совета МКД



С.А. Алодина



И.Ю. Федорова

АКТ
о состоянии общего имущества в МКД

I. Общие сведения об МКД

1. Адрес многоквартирного дома: Кемеровская область – Кузбасс, Тисульский район, пгт. Белогорск, ул. Юбилейная, д. 23
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 42:13:0122001:345
3. Серия, тип постройки: информация отсутствует
4. Год постройки: 2009
5. Степень износа по данным государственного технического учёта: информация отсутствует
6. Степень фактического износа: информация отсутствует
7. Год последнего капитального ремонта: не проводился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: информация отсутствует
9. Количество этажей: 5
10. Наличие подвала: имеется
11. Наличие цокольного этажа: не имеется
12. Наличие мансарды: не имеется
13. Наличие мезонина: не имеется
14. Количество квартир: 60
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 0
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: информация отсутствует
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): отсутствует
18. Строительный объём: 18964 куб. м
19. Площадь:
 - а) жилых помещений (общая площадь квартир): 4202,91 кв. м
 - б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв. м
 - в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв. м
20. Количество лестниц: 4 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 342,3 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров: 150,6 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 2456,8 кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 1223,5
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 42:13:0122001:306

II. Техническое состояние общего имущества в МКД, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Железобетонный	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные/Кирпичные	
3. Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Сборные железобетонные	Удовлетворительное
5. Крыша	Металлическая/Листовая	Требует незначительного ремонта (см. детализацию)
6. Полы	Бетонные	Удовлетворительное
7. Проемы окна двери (другое)	Стеклопакет Филленчатые	Удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	Улучшенная	Требует частичного ремонта (см. детализацию)
9. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных) (другое)	Центральное Центральное Центральное Центральное Центральное	Требуют частичного Ремонта (см. детализацию)
11. Крыльцо	Бетонная площадка	Удовлетворительное

III. Детализированная опись технического состояния общего имущества в МКД

а) Осмотр дома снаружи и осмотр внутри подъездов показал:

1) цокольная часть здания с западной стороны и с восточной стороны и незначительно с северной и южной сторон находится в неудовлетворительном состоянии – отслоение штукатурки, а также местами имеются сколы (разрушение) кирпичной кладки в форме выступа по-над цоколем (особенно – с восточной стороны здания);

2) по подъездам (отсчёт ведётся с южной стороны):

1-й подъезд: крыльцо находится в удовлетворительном состоянии; при входе в подъезд между наружной дверью и внутренней (обе двери металлические) по всем лестничным площадкам и маршам стены требуют покраски, а местами – заштукатуривания; все лестничные площадки требуют ремонта (бетон значительно деформирован), на последней (верхней) площадке на стенах и потолке – отслоение штукатурки (в местах, где побелено);

2-й подъезд: ситуация аналогична той, что имеет место в 1-м подъезде, за исключением того, что на верхнем этаже штукатурка в норме;

3-й подъезд: ситуация аналогична той, что имеет место в 1-м подъезде, за исключением того, что на верхнем этаже штукатурка в норме и лестничные площадки в удовлетворительном состоянии (на предпоследней площадке имеется небольшой скол со стороны ступеней); покраска и отделка стен требуется только при входе и на первом этаже;

4-й подъезд: ситуация аналогична той, что имеет место в 1-м подъезде; на поверхности пандуса деформирован бетонный слой;

3) осмотр наружных стен здания и лоджий в количестве 60 каких-либо неисправностей не выявил (относительно лоджий – по данным работников управляющей организации).

б) Осмотр крыши показал:

1) стропильная система в удовлетворительном состоянии;

2) слуховые окна исправны (на дверце бокового окна нет ручек); входы на чердак (их четыре) снабжены крышками люков, на которые необходимо установить со стороны чердака дверные ручки; 1-й подъезд – нет замка, 2-й подъезд – нет ни лестницы, ни замка, ни ручки, 3-й подъезд – нет ни лестницы, ни замка, ни ручки, 4-й подъезд – в норме;

3) чердак чистый и сухой.

в) Осмотр подвала (технического подполья) показали:

1) двери при входе в подвал в норме, замки имеются;

2) фундамент блочный, цоколь из кирпича; между блоками щелей нет – «холодная сварка» в норме;

3) подвал чистый;

4) система тепло- и водоснабжения: требуется частичная замена лежаков, а также замена з/спускной арматуры на сбросе и манометров (по данным работников управляющей организации).


P.S. На электрический (-ие) распределительный (-е) шкаф (-ы) требуется (-ются) замки (-ок).

Подписи Сторон

Директор ООО «Управляющая компания Сервис»


С.А. Адодина

Председатель Совета МКД


И.Ю. Федорова

Права и обязанности Исполнителя

Преамбула. Права и обязанности Исполнителя определяются действующим жилищным законодательством, нормы которого регулируют правовые отношения, возникающие между Исполнителем и Собственниками по поводу управления и содержания общего имущества в МКД, гражданским законодательством – в той мере, в какой данные отношения не урегулированы жилищным законодательством (далее – Закон), а также содержанием и смыслом заключённого между Сторонами Договора.

1. Обязанности Исполнителя.

1.1. Осуществление управления МКД в соответствии с условиями Договора и обязательными требованиями Закона, в том числе и обязательными требованиями законодательства субъекта Российской Федерации (Кемеровской области – Кузбасса).

1.2. Предоставление (оказание) услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

1.3. Проведение оценки технического состояния общего имущества в МКД и составление по результатам осмотра общего имущества в МКД соответствующего акта, который является основанием для принятия Исполнителем решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества в МКД (его элементов) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов – неисправностей, повреждений (далее – Акт осмотра).

1.3.1 Акт осмотра является основанием для формирования и внесения предложений Исполнителем Собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения Общим собранием, при этом отсутствие указанного Акта не является препятствием для реализации Собственниками права установления на Общем собрании платы за содержание жилого помещения с учётом предложений Исполнителя.

1.3.2. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, Исполнитель по требованию Собственников обязан предоставить Акт осмотра, иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), а при необходимости заключения экспертов.

1.4. Подготовка и представление при необходимости (первоначально – не позднее 60 календарных дней с момента заключения Договора, а впоследствии – не позднее первого квартала каждого календарного года) предложения Собственникам по вопросам содержания, текущего ремонта либо капитального ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения Общим собранием.

1.4.1. Предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объёма ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

1.4.2. Предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности доводятся Исполнителем до Собственников ежегодно не позднее первого квартала каждого календарного года.

1.4.3. В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по

энергосбережению и повышению энергетической эффективности Исполнитель направляет их Совету МКД в лице его Председателя либо любому члену Совета МКД с одновременным размещением на доске объявлений МКД (в месте, определённом Собственниками в лице Совета МКД) информации о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. При этом Исполнитель не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

1.5. Планирование и выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, а также работ капитального характера в случае принятия Собственниками соответствующего решения на Общем собрании самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлечёнными Исполнителем на основании заключённых им от своего имени договоров. При этом Исполнитель обязан заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, которые он не имеет возможности или не вправе выполнить (оказать) самостоятельно.

1.6. Осуществление контроля за выполнением работ и оказанием услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД привлечёнными Исполнителем третьими лицами, приёмки результатов выполненных работ и оказанных услуг. Факт приёмки результатов выполненных работ и оказанных услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приёмки, подписываемого Исполнителем и соответствующим третьим лицом.

1.7. Принятие, хранение, актуализация и восстановление технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов. Стороны признают, что исполнение обязанности по приёму технической документации является надлежащим, если Исполнителем приняты исчерпывающие меры по истребованию (при необходимости в судебном порядке) технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД от предшествующей организации, осуществлявшей управление МКД (за исключением случаев, предусмотренных Законом).

1.7.1. Исполнитель не вправе уничтожить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы без соответствующего решения Общего собрания (за исключением тех, которые подлежат уничтожению в соответствии с Законом по истечении срока их хранения).

1.7.2. В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Исполнитель должен принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Все неустранимые сомнения, вызванные отсутствием, утратой или порчей такой документации, Исполнитель не вправе толковать в свою пользу при исполнении обязательств перед Собственниками. Исполнитель обязан также хранить передаваемые ему Собственниками протоколы Общих собраний.

1.8. Предоставление на основании письменных заявлений любому Собственнику для ознакомления Договора, технической документации на МКД, иных связанных с управлением МКД документов в срок не позднее 10 рабочих дней с момента поступления Исполнителю такого заявления, за исключением случаев, когда Законом определён иной срок либо иной порядок предоставления Собственникам указанной документации.

1.9. Передача в случае принятия Общим собранием решения о смене способа управления МКД, истечения срока действия Договора или досрочного расторжения Договора по акту приёма-передачи в порядке, установленном Законом, технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации МКД и управления им, организации, выбранной Собственниками для управления МКД, либо органу управления товарищества собственников жилья или кооператива.

1.10. Сбор, обновление и хранение информации о Нанимателях (помещений в МКД), а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению Общего собрания), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учётом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

1.11. Подготовка и представление Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

1.11.1. В интересах Собственников и на основании соответствующих решений Общего собрания вступать в правоотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования общего имущества в МКД третьими лицами на возмездной основе, в том числе путём заключения соответствующих договоров в интересах Собственников.

1.11.2. Денежные средства, полученные Исполнителем от третьих лиц в результате передачи им в пользование общего имущества в МКД, направлять на финансирование работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, если иное не предусмотрено решением Общего собрания.

1.12. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений, допущенных привлечёнными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

1.13. Осуществление в случаях, предусмотренных Законом или Договором, взаимодействия с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

1.14. Оформление платёжных документов и вручение их Собственникам и пользователям помещений в МКД в порядке, предусмотренном Договором.

1.15. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предусмотренную Законом.

1.16. Представление Собственникам ежегодно в течение первого квартала текущего года отчёта о выполнении Договора за предыдущий год, оформленного в письменной форме, а также размещение указанного отчёта в ГИС ЖКХ.

1.17. Принятие и рассмотрение обращения любого Собственника и пользователя помещений в МКД в порядке и сроки, предусмотренные Законом и/или Договором.

1.18. Организация и обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания МКД.

1.19. Составление по требованию Собственников актов по фактам несвоевременного и (или) некачественного выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в порядке и сроки, установленные Законом.

1.19.1. При несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Исполнитель обязан уменьшить размер платы за содержание и ремонт за расчётный период вплоть до полного освобождения Собственников от оплаты такой услуги (работы).

1.20. При предоставлении в расчётном периоде Собственникам коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Исполнитель несёт ответственность лишь в том случае, если такое предоставление обусловлено недостатками при обслуживании внутридомовых инженерных систем в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя, при этом размер платы за такого рода услугу (работу) уменьшает соответствующая Ресурсоснабжающая организация, а Исполнитель в последующем компенсирует ей связанные с таким уменьшением убытки.

1.21. Обеспечение устранения недостатков коммунальных услуг (в сфере деятельности Исполнителя), недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные Законом.

1.22. Производство осмотров общего имущества в МКД, в том числе в жилых и нежилых помещениях, инженерно-технического оборудования, подготовка к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные Законом и Договором.

1.22.1. Привлечение для участия в проведении осмотров общего имущества в МКД, в том числе в жилых и нежилых помещениях, Председателя или членов Совета МКД.

1.22.2. В этих целях Исполнитель заблаговременно (не менее чем за 5 рабочих дней) уведомляет указанных лиц о дате и времени проведения осмотра, путём вручения соответствующего уведомления под роспись либо направления его заказным письмом с уведомлением о вручении, а также размещает указанную информацию на доске объявлений МКД (месте, определённом Собственниками в лице Совета МКД).

1.23. Информирование Собственников путём размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД (месте, определённом Собственниками в лице Совета МКД) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные Законом сроки.

1.24. Прекращение предоставления коммунальных услуг, оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, управления МКД и предъявления за эти услуги и работы платёжных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным Законом.

1.25. Несение рисков и ответственности за последствия, связанные с неполучением по месту своего нахождения, указанному в Договоре и Едином государственном реестре юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ), корреспонденции, направляемой Собственниками в адрес Исполнителя.

1.26. Проведение приёма Собственников, рассмотрение поступающих от них жалоб, претензий и предложений по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору.

1.27. Осуществление рассмотрения обращений лиц из числа Собственников в срок не позднее 30 дней с момента поступления соответствующего обращения Исполнителю, если другой срок не установлен Законом. По результатам рассмотрения обращения даётся письменный ответ, который направляется заявителю в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

1.28. Осуществление иных действий, предусмотренных Законом и Договором.

2. Права Исполнителя.

2.1. Самостоятельное определение, если это не противоречит Закону, порядка и способа выполнения работ, оказания услуг по Договору, привлечение сторонних организаций, имеющих соответствующую квалификацию, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, если таковые предусмотрены Законом, к выполнению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.2. Допущение перерывов в обеспечении Собственников коммунальными услугами в целях проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную Законом продолжительность.

2.3. Заявление требования внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с Законом.

2.4. Заявление требования допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Исполнителя, включая работников аварийных служб, в заранее согласованное время, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.5. Передача персональных данных Собственников и пользующихся помещениями лиц в целях и объёме, предусмотренных Договором.


2.6. Осуществление иных действий предусмотренных Законом.

Подписи Сторон

Директор ООО «Управляющая компания Сервис»


_____ С.А. Адодина

Председатель Совета МКД


_____ И.Ю. Федорова

Права и обязанности Собственников

Преамбула. Права и обязанности Собственников определяются действующим жилищным законодательством, нормы которого регулируют правовые отношения, возникающие между Собственниками и Исполнителем по поводу управления и содержания общего имущества в МКД, гражданским законодательством – в той мере, в какой данные отношения не урегулированы жилищным законодательством (далее – Закон), а также содержанием и смыслом заключённого между Сторонами Договора.

1. Обязанности Собственников.

1.1. Предоставление Исполнителю подлинников решений и протокола Общего собрания в порядке и сроки, установленные Законом.

1.2. Внесение Исполнителю с момента возникновения права собственности на помещение в МКД или заключения договора найма платы за жилое помещение и КРСОИ на основании представленного Исполнителем платёжного документа.

1.3. Соблюдение правил пожарной безопасности, правил пользования жилыми помещениями и другие требования, установленные Законом.

1.4. Представление Исполнителю информации о лицах (ФИО, контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, на случай проведения аварийных работ.

1.5. Предоставление Исполнителю после заключения Договора в 3-хдневный срок сведений о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственниками, Нанимателем.

1.6. Информирование Исполнителя об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

1.7. Представление Исполнителю по его требованию и в согласованные с Собственником сроки копии документа о регистрации права собственности на помещения с предъявлением оригинала для сверки либо выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в любом формате.

1.8. Инициирование в лице Председателя, а в предусмотренных Законом случаях посредством органа местного самоуправления либо иного лица из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Исполнителя, предусмотренных Договором, проведения Общего собрания с включением в повестку дня рассмотрения соответствующих предложений Исполнителя и с последующим принятием по таким предложениям решения.

1.9. Недопущение проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения после получения предусмотренного Законом решения уполномоченного органа о перепланировке и (или) переоборудовании помещений Собственники в тридцатидневный срок уведомляют об этом Исполнителя.

1.10. Принятие участия в оценке технического состояния общего имущества в МКД с последующим составлением акта по результатам осмотра данного имущества (пункт 1.3 приложения № 7 к Договору).

1.11. Осуществление иных действий, предусмотренных Законом.

2. Права Собственников.

2.1. Заявление требования Исполнителю о надлежащем исполнении им обязательств по Договору.

2.2. Заявление требования Исполнителю о перерасчёте размера платы за отдельные виды услуг, оказываемых по Договору, согласно установленному Законом порядку.

2.3. Осуществление иных прав, предусмотренных Законом.

Подписи Сторон

Директор ООО «Управляющая компания Сервис»

Председатель Совета МКД



С.А. Адодина



И.Ю. Федорова

Компетенция Общего собрания. Компетенция и порядок избрания Совета МКД и его Председателя

1. Компетенция Общего собрания.

1.1. Общее собрание является органом управления МКД и проводится в целях управления МКД путём обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

1.2. К компетенции Общего собрания относятся.

1.2.1. Принятие решений о реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в МКД.

1.2.2. Принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счёта в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счёте.

1.2.3. Принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, на специальном депозите в российской кредитной организации.

1.2.4. Принятие решений о получении Исполнителем кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении Исполнителем гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счёт фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счёт фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства.

1.2.5. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в МКД.

1.2.6. Принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу в МКД, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке.

1.2.7. Принятие решений о пользовании общим имуществом в МКД иными лицами.

1.2.8. Принятие решений об определении лиц, которые от имени Собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества в МКД, на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в МКД, на заключение соглашения об

установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в МКД, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определённых решением Общего собрания.

1.2.9. Принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения Исполнителем Общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 ЖК РФ.

1.2.10. Выбор способа управления МКД.

1.2.11. Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД.

1.2.12. Принятие решения о наделении Совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД.

1.2.13. Принятие решения о наделении Председателя полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесённых к компетенции Общего собрания.

1.2.14. Принятие решения о заключении Собственниками, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения).

1.2.15. Принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

1.2.16. Другие вопросы, отнесённые ЖК РФ к компетенции Общего собрания.

2. Избрание Совета МКД.

2.1. Собственники избирают Совет МКД из числа собственников помещений в данном доме.

2.2. Данную обязанность Собственники реализуют на Общем собрании, при этом регистрации Совета МКД в органах местного самоуправления или иных органах не требуется.

2.3. Если Собственники на Общем собрании не избрали Совет МКД или не реализовали решение об избрании Совета МКД, то такая обязанность возлагается на орган местного самоуправления, который в трёхмесячный срок созывает Общее собрание с повесткой дня об избрании Совета МКД, включая и его Председателя, либо о создании в МКД товарищества собственников жилья.

2.4. Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

2.5. Количество членов Совета МКД устанавливается на Общем собрании. Если иное не установлено решением Общего собрания, количество членов Совета МКД устанавливается с учётом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

2.6. Совет МКД действует до переизбрания на Общем собрании или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

2.7. Совет МКД подлежит переизбранию на Общем собрании каждые два года. В случае непринятия в установленный срок на Общем собрании решения о переизбрании Совета МКД полномочия Совета МКД продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет МКД может быть досрочно переизбран Общим собранием.

3. Компетенция Совета МКД.

3.1. Обеспечение выполнения решений Общего собрания.

3.2. Вынесение на Общее собрание в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов

договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.

3.3. Представление Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.

3.4. Представление Собственникам до рассмотрения на Общем собрании своего заключения по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом Общем собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом МКД совместно с такой комиссией.

3.5. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям жилых (нежилых) помещений МКД, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.

3.6. Представление на утверждение годового Общего собрания отчёта о проделанной работе.

3.7. Осуществление принятия решений о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае принятия соответствующего решения Общим собранием в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

4. Председатель избирается из числа членов Совета МКД на Общем собрании, осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД и подотчётен Общему собранию.

5. Компетенция Председателя.

5.1. Ведение переговоров относительно условий договора управления МКД до принятия Общим собранием решения о заключении такого договора.

5.2. Доведение до сведения Общего собрания результатов переговоров по вопросам, связанным с заключением договора управления МКД.

5.3. Заключение на условиях, указанных в решении Общего собрания, договора управления МКД. Председатель в данном случае действует без доверенности и при этом по договору управления МКД, заключённому Председателем, приобретают права и становятся обязанными все Собственники.

5.4. Осуществление контроля за выполнением обязательств по заключённым договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. При этом Председатель, действуя без доверенности, подписывает акты приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Исполнителем обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

5.5. Представление интересов Собственников в суде на основании выданных ими доверенностей по делам, связанным с управлением МКД и предоставлением коммунальных услуг.

5.6. Осуществление принятия решений по вопросам, которые переданы для решения Председателю в соответствии с решением Общего собрания, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

6. В целях обеспечения сохранности общего имущества в МКД, а также безопасного проживания граждан один комплект ключей от замков, запирающих двери в подвал (техническое подполье), крышки входных люков на чердак, электрические

распределительные шкафы, передаётся Председателю, другой (другие) хранится (хранятся) у Исполнителя. При этом каждая из Сторон Договора несёт равную ответственность за сохранность общего имущества в МКД и безопасное проживание граждан в связи с такой передачей.

7. Общее собрание вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД, в том числе его Председателю, которое должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

8. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.


9. Комиссии Собственников избираются по решению Общего собрания или по решению Совета МКД.

Подписи Сторон

Директор ООО «Управляющая компания Сервис»


С.А. Адодина

Председатель Совета МКД


И.Ю. Федорова