

## ДОГОВОР № КМ/131 управления многоквартирным домом

Республика Коми, г. Сыктывкар

«03» мая 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «МКД-Сервис»**, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице **Директора Клыкова Ивана Борисовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Альфа»**, именуемое в дальнейшем **«Заказчик» («Застройщик»)**, в лице **Директора Белеста Натальи Юрьевны**, действующей на основании Устава, являющееся собственником (застройщиком) многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: **Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 131** (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №11-RU11301000-017-2023 от 02.05.2023 года, кадастровый номер земельного участка 11:05:0106007:2443, общей строительной площадью 14 022,90 кв.м) именуемого в дальнейшем по тексту настоящего Договора **«Многоквартирный дом»**, с другой стороны,

при совместном упоминании далее по тексту настоящего Договора именуемые **«Стороны»**, а индивидуально – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, далее по тексту – **«Договор»**, на нижеследующих условиях.

### 1. Понятия, используемые в Договоре

1.1. **Собственник/Собственники** – участник(и) долевого строительства, заключивший(е) с Заказчиком Договор долевого участия в строительстве Многоквартирного дома и принявший(е) у Заказчика квартиру (помещение) в Многоквартирном доме по соответствующему Акту приёма-передачи объекта долевого строительства.

1.1.1. До момента подписания Акта приёма-передачи объекта долевого строительства права и обязанности Собственника по настоящему Договору относительно каждого, отдельно взятого жилого/нежилого помещения в Многоквартирном доме несёт Заказчик (Застройщик).

1.2. **Исполнители** – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по выполнению работ (оказанию Собственнику услуг) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, и предоставлению Собственнику коммунальных услуг (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, канализация, электроснабжение, газоснабжение).

1.2.1. Управляющая организация осуществляет выбор Исполнителей, т.е. обслуживающих, ресурсоснабжающих, а также прочих организаций, и заключает с такими организациями соответствующие договоры, действуя при этом от имени и за счёт Собственников помещений.

1.3. **Общее имущество в Многоквартирном доме** – принадлежащие на праве общей долевой собственности Собственникам жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции

Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на земельном участке.

1.4. *Инженерное оборудование* – инженерные устройства и общедомовые сети (коммуникации), обслуживающие более одного помещения в Многоквартирном доме и предназначенные для предоставления Собственнику коммунальных услуг, а также услуг по сбору мусора и вентиляции.

1.5. *Специальное инженерное оборудование* – системы контроля доступа и безопасности (домофоны, шлагбаумы, раздвижные ворота), системы видеонаблюдения, телевизионная антенна коллективного пользования, системы охранно-пожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления, а также иное оборудование общего пользования.

1.5.1. Стороны признают Инженерное оборудование и Специальное инженерное оборудование общим имуществом Многоквартирного дома.

1.6. *Общее собрание собственников* – высший орган управления Многоквартирным домом. В перерывах между Общими собраниями собственников органом непосредственного управления Многоквартирным домом является Управляющая организация.

## 2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключён на основании пункта 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до выбора органом местного самоуправления управляющей организации на основании открытого конкурса либо до выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме управляющей компании в соответствии с условиями и требованиями Жилищного кодекса РФ.

2.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ; Жилищным кодексом РФ; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (с учётом Изменений, которые вносятся в акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг); Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491; Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 (в ред. от 09.07.2016 г.) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"); Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»; иными положениями действующего законодательства России.

2.3. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация обязуется организовать выполнение работ (оказание услуг) по надлежащему содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе приобретать коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять эксплуатацию и содержание инженерных сетей вне границ контура жилого дома (упомянутых в Дополнительном соглашении к настоящему Договору) в целях поддержания постоянной готовности к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления

коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, по управлению общим имуществом Многоквартирного дома, в частности, по предоставлению Собственнику (Застройщику) жилищно-коммунальных услуг, охраны общего имущества Многоквартирного дома и квартир дома, передаваемых дольщикам – максимальный срок передачи квартир участникам долевого строительства (дольщикам), согласно условию в заключённых договорах участия в долевом строительстве Многоквартирного дома, а также по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а Застройщик обязуется своевременно оплачивать Управляющей организации вышеуказанные работы (услуги). В случае 100% передачи квартир участникам долевого строительства (дольщикам) ранее установленного договорами участия в долевом строительстве срока, оплата услуг по управлению Многоквартирным домом осуществляется до даты подписания с дольщиками последнего Акта приёма-передачи квартиры, лицами, принявшими помещения от Застройщика, собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицами, в соответствии положениями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

2.3.1. По истечении срока, указанного в пункте 2.3 настоящего Договора, Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом и инженерными сетями, упомянутыми в Дополнительном соглашении к настоящему договору, до срока, указанного в пункте 2.1 данного Договора, с оплатой услуг за счёт Собственников помещений Многоквартирного дома.

2.4. Состав Общего имущества Многоквартирного дома указывается в Приложении № 1 к Договору. Управляющая организация вправе использовать Общее имущество Многоквартирного дома исключительно для целей оказания услуг (выполнения работ), предусмотренных Договором.

2.5. Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома содержится в Приложении № 2 к Договору. Сметой затрат по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома (Приложением № 5 к настоящему Договору) предусмотрен перечень услуг (работ), входящих в тариф на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, установленный пунктом 5.1 настоящего Договора.

2.5.1. Индивидуальные приборы учёта энергоресурсов не относятся к Общему имуществу Многоквартирного дома. Деятельность Управляющей организации по установке, опломбированию, замене, эксплуатации индивидуальных приборов учёта энергоресурсов считается дополнительными услугами, подлежащими оплате Собственником помещений.

2.6. Дополнительные услуги (работы), не вошедшие в Смету затрат по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 5 к настоящему Договору), осуществляются Управляющей организацией по заявкам Собственника (устным, письменным, телефонным) на условиях и по расценкам, установленным Управляющей организацией.

2.7. Техническое обслуживание помещения Собственника (Застройщика), расположенного в Многоквартирном доме (в случае имеющих таковых), и находящегося в нём инженерно-коммунального оборудования, которое к Общему имуществу Многоквартирного дома не относится, Договором не предусмотрено и осуществляется дополнительно, на основании заявок Собственника (устных, письменных, телефонных), отдельных двусторонних соглашений, заключаемых Сторонами на оказание услуг, платёжных документов и по тарифам, утверждаемым Управляющей организацией.

2.8. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником (Застройщиком) и Управляющей организацией согласованы

Сторонами и закреплены в Акте балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение № 3 к настоящему Договору).

2.9. Условия Договора одинаковы для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.0. В период гарантийных сроков, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» любые изменения в общедомовое технологическое и инженерное оборудование, строительные конструкции без согласования Застройщика запрещены.

3.1. Перечень передаваемой документации (исходно-разрешительной, проектной и технической документации) определён в Приложении № 6 к настоящему договору. Передача документации осуществляется путём подписания актов приёма - передачи.

### 3. Обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. В соответствии с пунктом 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе общедомовых инженерных коммуникаций; предоставлять и организовать надлежащее предоставление коммунальных услуг Собственнику (непосредственно в помещение, принадлежащее Собственнику) и другим собственникам помещений в Многоквартирном доме, а также пользующимся помещениями в Многоквартирном доме лицам, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в порядке и на условиях, предусмотренных Договором; осуществлять эксплуатацию и содержание инженерных сетей вне границ контура жилого дома (упомянутых в Дополнительном соглашении к настоящему Договору); осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.1.2. Осуществлять контроль за состоянием Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе обеспечивать готовность инженерных коммуникаций, коллективных приборов учёта и другого Инженерного оборудования, входящего в состав Общего имущества Многоквартирного дома, к подаче коммунальных ресурсов в целях надлежащего предоставления услуг по Договору.

3.1.3. Обеспечивать меры противопожарной безопасности в местах общего пользования Многоквартирного дома в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

3.1.4. Обеспечивать своевременную подготовку Многоквартирного дома, общедомового санитарно-технического и иного Инженерного оборудования к сезонной эксплуатации.

3.1.5. Организовывать диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать заявки от Собственника и пользующихся его помещением лиц. Заявки принимаются по тел. (8212) 40-00-50.

3.1.6. В целях надлежащего исполнения пункта 3.1.5 Договора оформить журнал регистрации заявок, в котором в обязательном порядке указываются: время обращения, адрес Собственника, суть заявки, ответственный исполнитель, вид выполненных работ, отметка о выполнении, время отключения водоснабжения, отопления, электроснабжения и др.

3.1.7. Осуществлять текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание элементов благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав Общего имущества.

3.1.8. Информировать путём письменной, телефонной, факсимильной связи Собственника (Застройщика) в течение суток со дня обнаружения неполадок в

работе внутридомовых инженерных систем и/или инженерного оборудования, расположенного вне Многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки работы инженерных систем и оборудования.

3.1.18.1. В случаях обнаружения недостатков, выявленных в инженерных сооружениях и оборудовании в рамках гарантийного срока, не производить никаких действий по их устранению без уведомления и согласования с Застройщиком.

3.1.18.2. От своего имени заключать договоры о приобретении коммунальных ресурсов на СОДИ с ресурсоснабжающими организациями, а также договоры на содержание и обслуживание инженерных сетей вне границ контура жилого дома. Осуществлять контроль за соблюдением условий таких договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов и видов работ.

3.1.9. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин поломок или аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях или Инженерном оборудовании Многоквартирного дома с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причинённый жизни, здоровью и/или имуществу Собственника в связи с такими поломками или аварийными ситуациями.

3.1.10. Не позднее, чем за 3 (Три) календарных дня до проведения плановых работ на общедомовых инженерных коммуникациях, проходящих транзитом через помещение Собственника, либо на общедомовом Инженерном оборудовании, находящемся в помещении Собственника, согласовать с Собственником время доступа в помещение в устной форме или путём направления Собственнику письменного уведомления о проведении работ внутри помещения Собственника.

3.1.11. Своевременно уведомлять Собственника об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей Многоквартирного дома.

3.1.12. Осуществлять ведение оперативного делопроизводства, а также проведение регулярных личных приёмов по вопросам, касающимся исполнения положений Договора.

3.1.13. Производить расчёты, начисление и сбор сумм платежей за жилищные, коммунальные и прочие, оказываемые Собственнику услуги в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством и Договором, а также осуществлять учёт, обработку платежей и аккумуляцию денежных средств Собственника и иных плательщиков на расчётном счёте Управляющей организации в целях дальнейшего перечисления платежей Собственника за соответствующие услуги ресурсоснабжающим организациям.

3.1.13.1. Расчёты холодного и горячего водопотребления, а также расчёты энергопотребления, производятся на основании предоставляемых Собственником показаний соответствующих индивидуальных приборов учёта (при их наличии, исправности, наличии надлежащих, неповреждённых пломб и в соответствии со сроками поверок).

3.1.13.2. В случае отсутствия индивидуальных приборов учёта как таковых, равно как и при несоблюдении иных вышеперечисленных условий, расчёты за холодное и горячее водоснабжение, а также расчёты за энергоснабжение, производятся в соответствии с нормативами потребления, установленными уполномоченным органом исполнительной власти Республики Коми.

3.1.14. В целях, установленных пунктом 3.1.13 Договора, осуществлять распечатку и доставку Собственнику платёжных документов (счетов, квитанций), а также взаимодействовать с банками и иными организациями, уполномоченными принимать платежи от населения.

3.1.15. Осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Собственником платежей в счёт оплаты услуг, предусмотренных Договором.

3.1.16. В случае передачи выполнения (оказания) отдельных работ (услуг), предусмотренных Договором, иным лицам (Исполнителям) на договорной основе обеспечить Собственника информацией о таких лицах (наименование, контактные

телефоны, телефоны аварийно-диспетчерских служб) путём размещения соответствующих уведомлений на информационных стендах в парадных Многоквартирного дома.

3.1.17. Рассматривать обращения Собственника и иных пользующихся его помещением лиц по вопросам, связанным с выполнением работ и оказанием услуг по технической эксплуатации, содержанию и ремонту жилищного фонда, а также обеспечению Собственника жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.1.18. Надлежащим образом принять, вести и хранить проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое Инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства; вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, предусмотренном законодательством.

3.1.19. Ежегодно, не позднее «01» Июля текущего календарного года, представлять собственникам помещений в Многоквартирном доме отчёт о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий календарный год путем размещения отчета в системе ГИС ЖКХ.

3.1.20. Выполнять иные обязанности и осуществлять иные функции по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### 3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Осуществлять предусмотренные правоустанавливающими документами на помещение права владения, пользования и/или распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с назначением помещения и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ, а также соблюдать права и законные интересы собственников (правообладателей) как законных владельцев других помещений, расположенных в Многоквартирном доме.

3.2.2. Соблюдать основные правила пользования помещением, содержания Многоквартирного дома и придомовой территории, а именно:

3.2.2.1. Использовать помещение в соответствии с его назначением.

3.2.2.2. Нести бремя содержания занимаемого Собственником помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с занимаемым помещением.

3.2.2.3. Нести бремя расходов по управлению Многоквартирным домом, по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле среди других собственников помещений в праве общей долевой собственности на указанное имущество.

3.2.2.4. Бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию в помещении; обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещение Собственника; при обнаружении неисправностей Инженерного оборудования в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению; в случаях, грозящих нанести ущерб собственникам других помещений в Многоквартирном доме и/или Общему имуществу дома, немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.2.2.5. Бережно относиться к Многоквартирному дому, объектам благоустройства и зелёным насаждениям, относящимся к Многоквартирному дому.

3.2.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования Многоквартирного дома.

3.2.2.7. Обеспечивать за свой счёт устранение повреждений помещения, а также ремонт либо замену повреждённого санитарно-технического или иного оборудования, являющегося Общим имуществом Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника или лица, пользующегося помещением с согласия Собственника.

3.2.3. Ежемесячно, не позднее 25-го (Двадцать пятого) числа календарного месяца, следующего за расчётным месяцем оказания услуг (выполнения работ) по Договору, вносить плату за помещение, а также работы и услуги по Договору, в установленном

размере; сохранять документы о произведённых платежах по Договору в течение 3 (Трёх) лет с момента их совершения.

3.2.4. Возмещать Управляющей организации возможные непредвиденные расходы, не включённые в оплату за помещение Собственника, а также за работы и услуги, предусмотренные Договором, но в связи с доказанной Управляющей организацией необходимостью, неизбежно возникшие при надлежащем исполнении условий Договора.

3.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, нагревательных и других бытовых приборов; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов; выполнять другие обязательные требования по противопожарной безопасности.

3.2.6. Обеспечивать представителям Управляющей организации своевременный и беспрепятственный доступ в помещение: в целях установления причин возникновения аварийных ситуаций; для проведения профилактических осмотров общедомовых коммуникаций, проходящих транзитом через помещение Собственника; для ремонта внутридомовых систем Инженерного оборудования, конструктивных элементов Многоквартирного дома и/или приборов учёта; в целях контроля за надлежащим содержанием Собственником санитарно-технического и иного Инженерного оборудования, находящегося в помещении Собственника.

3.2.7. За свой счёт приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших поверку) индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг.

3.2.7.1. При эксплуатации приборов учёта горячего и холодного водоснабжения, а также приборов учёта электроэнергии, свыше установленного периода поверки без её проведения расчёт потреблённого объёма воды и потреблённой электроэнергии производится без учёта показаний приборов учёта коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии приборов учёта в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.2.7.2. Собственник гарантирует сохранность индивидуальных приборов учёта (включая их опломбировку и проектное расположение).

3.2.8. При замене индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителей Управляющей организации для составления Акта снятия начальных показаний приборов учёта коммунальных услуг.

3.2.9. При выходе из строя индивидуальных приборов учёта письменно уведомить об этом Управляющую организацию в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента обнаружения поломки.

3.2.10. В случае замены индивидуальных приборов учёта, их повреждения или смены проектного положения без согласования с Управляющей организацией привести указанные приборы в первоначальное состояние за свой счёт, своими или привлечёнными силами.

3.2.11. В срок с 20-го по 25-е число каждого календарного месяца предоставлять в письменной форме Управляющей организации сведения о потреблённом количестве холодной, горячей воды и электроэнергии за истёкший расчётный период времени.

3.2.12. Своевременно и за свой счёт производить техническое обслуживание, необходимый текущий и капитальный ремонт внутри занимаемого помещения, в том числе электрических сетей, электрических приборов, устройств и оборудования, других инженерных коммуникаций, оборудования и устройств, не являющихся Общим имуществом Многоквартирного дома и расположенных после вводных устройств в помещении.

3.2.13. Сообщать в Управляющую организацию об изменении данных, имеющих отношение к исполнению Договора (отчуждение помещения, доли в праве собственности на помещение, перепланировка, реконструкция и т.п.), а также об

изменении своих персональных данных (Ф.И.О., место регистрации, место жительства, контактные телефоны и др.), в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня возникновения соответствующих обстоятельств с приложением копий подтверждающих документов.

3.2.13.1. Собственник (в том случае, если является физическим лицом) предоставляет Управляющей организации свои персональные данные по форме, предусмотренной законодательством Российской Федерации о защите персональных данных.

3.2.14. В целях общей безопасности и соблюдения правил регистрационного учёта в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента возникновения соответствующего обстоятельства ставить в известность Управляющую организацию:

а) о передаче своего помещения в наём (аренду, безвозмездное пользование и т.п.) с предоставлением полной информации о нанимателях (арендаторах, ссудополучателях и т.д.);

б) об изменении числа проживающих в жилом помещении, в том числе о гражданах, временно проживающих в помещении сроком более 30 (Тридцати) календарных дней.

3.2.15. Уведомить Управляющую организацию о предстоящем отчуждении помещения в разумный срок до заключения соответствующего договора, а также поставить в известность приобретателя помещения об условиях Договора.

3.2.16. В течение 10 (Десяти) календарных дней после государственной регистрации права собственности на помещение предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, а также экспликацию помещения с указанием общей площади помещения.

3.2.17. Изменение внешнего вида фасада Многоквартирного дома (остекление или изменение остекления балконов или лоджий, установка на фасадах Многоквартирного дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада Многоквартирного дома) осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства Российской Федерации и только по согласованию с Управляющей организацией и соответствующими государственными контрольно-надзорными органами по градостроительству и архитектуре.

3.2.18. Не производить самовольные работы, связанные с вмешательством в Общее имущество и инженерные сети Многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией; не присоединяться к внутридомовым инженерным системам, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

3.2.19. Не производить переустройство, перепланировку и реконструкцию помещения и находящихся в нём подсобных помещений, балконов или лоджий, переустройство Инженерного оборудования без предварительного уведомления Управляющей организации и без разрешения Межведомственной комиссии Администрации МО ГО «Сыктывкар» (далее – «МВК»); до начала производства вышеуказанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию (разрешение), и предоставить Управляющей организации копии проектов с соответствующим разрешением МВК для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома.

3.2.19.1. Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 часов до 19.00 часов; при этом работы, связанные с повышением уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 часов до 18.00 часов (обязательный перерыв шумных работ – с 13.00 до 15.00 часов).



- 3.2.20. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство лицам, проживающим в других помещениях Многоквартирного дома, в ночное время с 23.00 часов до 07.00 часов.
- 3.2.21. Не парковать транспортные средства на прилегающей к дому территории вне специально отведённых для этого мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами).
- 3.2.22. Не курить и не распивать спиртные напитки в подъездах Многоквартирного дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования Многоквартирного дома.
- 3.2.23. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Многоквартирного дома и прилегающем к нему земельном участке; своими силами и средствами осуществлять вывоз (вынос) строительного мусора и отходов, образовавшихся в результате проведения Собственником ремонтных работ в помещении.
- 3.2.24. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в мусоропровод; не сбрасывать в санитарный узел помещения мусор и отходы, засоряющие канализацию, а также выливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжёлый мусор в мусоропровод.
- 3.2.25. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учёта жилищных фондов.
- 3.2.26. Не устанавливать на фасаде Многоквартирного дома подъёмные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.
- 3.2.27. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.
- 3.2.28. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.
- 3.2.29. Не устанавливать перегородки на межквартирных и межэтажных лестничных клетках.
- 3.2.30. Нести иные обязанности и соблюдать требования, предусмотренные действующим жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также иными нормативными правовыми актами, устанавливающими правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, правила содержания, текущего и капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, правила пользования коммунальными услугами.
- 3.3. *Заказчик (Застройщик) обязуется:*
- 3.3.1. Нести бремя расходов по управлению Многоквартирным домом, содержанию и охране общего имущества в сроки, предусмотренные п. 2.3, 2.3.1 предметом настоящего Договора.
- 3.3.2. Не производить самовольные работы, связанные с вмешательством в Общее имущество и инженерные сети Многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией; не присоединяться к внутридомовым инженерным системам, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.
- 3.3.3. Нести иные обязанности и соблюдать требования, предусмотренные действующим жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также иными нормативными правовыми актами, устанавливающими правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, правила содержания, текущего и капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, правила пользования коммунальными услугами.

3.3.4. После подписания настоящего договора передать МКД, инженерные сети вне границ контура жилого дома в управление Управляющей организации.

3.3.5. Не позднее 5 календарных дней с момента подписания настоящего договора передать Управляющей организации техническую документацию на МКД и инженерные сети вне границ контура жилого дома согласно Приложению №1 и Дополнительного соглашения к настоящему Договору, прочую документацию, необходимую для управления домом, а также ключи от технических помещений, входящих в состав общего имущества (чердаки, подвалы и т.д.) по акту приёма-передачи.

## 4. Права Сторон

### 4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль за качеством и потреблением коммунальных и иных услуг в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

4.1.2. При возникновении аварийной ситуации (дефекты на трубопроводах систем отопления, холодного водоснабжения, находящихся в помещении Собственника) в случае неявки Собственника или его полномочных представителей в течение 24 (Двадцати четырёх) часов после уведомления Управляющей организации о случившемся Собственника или его полномочных представителей (фамилии и координаты которых Собственник предоставляет Управляющей организации в момент подписания Договора) – вскрыть помещение в присутствии представителей правоохранительных органов и организаций, обеспечивающих техническое обслуживание Общего имущества Многоквартирного дома, с обязательным составлением протокола вскрытия помещения, а также принятием возможных мер для обеспечения сохранности имущества, находящегося в помещении, от противоправных действий третьих лиц.

4.1.3. Предварительно уведомив Собственника, производить профилактические осмотры общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещение Собственника, в том числе санитарно-технического и иного Инженерного оборудования, находящегося в помещении Собственника, с целью проверки его состояния и соблюдения Собственником правил и норм эксплуатации инженерных коммуникаций.

4.1.4. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта Общего имущества Многоквартирного дома; при необходимости заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта Общего имущества Многоквартирного дома; привлекать к выполнению работ (оказанию услуг) третьих лиц (субподрядчиков).

4.1.5. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесённых Управляющей организацией в результате нарушения Собственником обязательств по Договору.

4.1.6. На основании заявок Собственника оказывать дополнительные услуги и принимать от Собственника помещения плату за оказанные дополнительные услуги.

4.1.7. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по Договору услуги и выполняемые работы, а также в случаях, установленных Договором и действующим гражданским законодательством Российской Федерации, – уплаты неустоек (пени, штрафов).

4.1.8. Производить приостановление и/или ограничение предоставления коммунальных услуг в порядке и в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

4.1.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в т.ч.

работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварийных ситуаций – в любое время.

4.1.10. При просрочке Собственником внесения полной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги на срок более 2 (Двух) месяцев – обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги и/или ограничить потребление коммунальных ресурсов.

4.1.10.1. В случае принудительного взыскания задолженности по решению суда Собственник оплачивает все судебные издержки, понесённые Управляющей организацией в связи с необходимостью обращения в суд, в т.ч. расходы на оплату услуг представителя в суде, расходы по уплате государственной пошлины, исполнительские расходы и т.д.

4.1.11. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности пломб на них; в случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, показаниям приборов учёта, при условии исправности индивидуальных приборов учёта и целостности пломб, производить перерасчёт размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учёта.

4.1.12. В случае обнаружения в ходе проверки, производимой Управляющей организацией, нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности индивидуальных приборов учёта потребления коммунальных услуг – произвести перерасчёт размера оплаты предоставленных коммунальных услуг, в соответствии с условиями Договора, по нормативам, установленным для таких случаев и применяемым поставщиками коммунальных услуг, за период, равный 6 (Шести) месяцам, предшествующим факту обнаружения невозможности корректного учёта потребления коммунальных услуг, или за период, прошедший с момента последней поверки, если срок, прошедший с даты её проведения составляет менее 6 (Шести) месяцев.

4.1.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Республики Коми, регулирующими правоотношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества Многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

#### 4.2. *Застройщик имеет право:*

4.2.1. На получение коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, предусмотренных Договором, установленного качества, отвечающих требованиям безопасности для жизни и здоровья Собственника и третьих лиц, не причиняющих вреда имуществу Собственника и третьих лиц.

4.2.2. Запрашивать у Управляющей организации информацию, связанную с состоянием Общего имущества Многоквартирного дома, в рамках гарантийных сроков, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ».

4.2.3. Получать от Управляющей организации информацию об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией условий Договора, а именно:

4.2.4.1. Знакомиться с документацией Управляющей организации, оформленной в связи с выполнением условий Договора (журналом регистрации аварийных заявок и журналом на выполнение иных работ; договорами, заключёнными Управляющей

организацией с поставщиками энергоресурсов и с подрядными организациями; документами, подтверждающими выполнение каких-либо работ во исполнение Договора), по письменному запросу, а также по предварительной договорённости о времени и дате ознакомления.

4.2.4.2. Направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **5. Платежи по Договору и порядок расчётов**

5.1. Плата за услуги (работы), оказываемые (выполняемые) в рамках настоящего Договора, составляет: 24,37 руб. (двадцать четыре руб. тридцать семь коп.) за 1 м<sup>2</sup> принадлежащего Собственнику помещения в месяц, а для Застройщика 12,00 руб. (двенадцать руб. 00 коп.) за 1 м<sup>2</sup> до момента передачи помещения (квартиры) по акту приема-передачи) дольщику и включает в себя:

5.1.1. Плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом. НДС не облагается.

5.1.2. Плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и придомовой территории, по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и эксплуатации инженерного оборудования. НДС не облагается.

5.2. Смета затрат по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 5).

5.3. Размер платы за услуги (работы) по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, а также за иные дополнительные услуги, определяется в соответствии с Договором.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потреблённых Собственником коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учёта, или (при их отсутствии) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченным органом исполнительной власти Республики Коми.

5.5. Основанием для внесения Собственником платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, являются платёжные документы (счета, квитанции), представляемые Управляющей организацией Собственнику.

5.6. Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт Общего имущества дома в срок не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты предоставления платёжных документов (счетов, квитанций), на основании которых будет вноситься плата за соответствующие услуги и работы в ином размере.

5.7. В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи. В связи с этим и с целью организации эксплуатации Многоквартирного дома Стороны пришли к взаимному соглашению о том, что Собственник вносит платежи по жилищно-коммунальным услугам с даты подписания Собственником и Застройщиком Акта приёма-передачи помещения.

5.8. За несвоевременно и/или не полностью внесённую оплату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством РФ от ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Вышеуказанные пени выставляются Управляющей организацией потребителям-должникам отдельными платёжными документами.

5.9. Не использование Собственником (участником долевого строительства) помещения не является основанием для невнесения платы за услуги (работы), оказываемые (выполняемые) Управляющей организацией, и коммунальные ресурсы, поставляемые посредством Управляющей организации.

5.10. При расчёте размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённые Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354, а также тарифы, установленные органами государственной власти Республики Коми и органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством России.

5.11. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354.

5.12. В случае принятия и вступления в силу нового нормативного документа, регламентирующего вопросы, указанные в пунктах 5.10, 5.11 настоящего Договора, Стороны договорились в дальнейшем руководствоваться новым нормативным правовым актом.

5.13. Стороны пришли к соглашению о том, что в период действия настоящего Договора распределение объёма коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определённого исходя из показаний общедомовых приборов учёта, осуществляется между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения (сверх нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды).

5.14. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у арендаторов (нанимателей) жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с договорами аренды (найма) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если внесённая нанимателем (арендатором, пользователем) жилого или нежилого помещения плата меньше, чем размер платы, установленный Договором для собственников помещений, Собственник обязан возместить Управляющей организации по её требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесённой Управляющей организации нанимателем, пользующимся жилым помещением по договору социального найма, и размером платы, установленным Договором, устанавливается дополнительным соглашением.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. Ущерб, причинённый Управляющей организации в результате действий (бездействия) Собственника и/или совместно проживающих с ним лиц, подлежит возмещению Собственником в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии.

6.3. Ущерб, причинённый Собственнику в результате действий (бездействия) Управляющей организации, подлежит возмещению Управляющей организацией в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента предъявления Собственником соответствующей претензии с документальным подтверждением ущерба.

6.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником (Застройщиком) договорных обязательств и, как следствие такого неисполнения, возникновения аварийной ситуации, повлёкшей за собой причинение ущерба другим собственникам (законным владельцам) помещений и их имуществу в Многоквартирном доме, Собственник (Застройщик) несёт полную материальную ответственность перед указанными лицами за причинённый им вред.

6.5. При нарушении установленного законом и пунктом 3.2.17 Договора порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с изменением внешнего вида фасада Многоквартирного дома, Собственник и/или проживающие совместно с ним лица несут полную материальную, административную и иную ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада Многоквартирного дома, в т.ч. за несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наложения на Управляющую организацию штрафов за нарушение правил изменения внешнего вида Многоквартирного дома и/или за несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств либо возникновения у Управляющей организации иных убытков, связанных с вышеуказанными нарушениями, Собственник и/или проживающие совместно с ним лица обязаны в трёхдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии компенсировать ей в полном объёме суммы, уплаченные в качестве штрафных санкций, а также иные убытки и документально подтверждённые затраты Управляющей организации на приведение внешнего вида фасада Многоквартирного дома в исходное состояние.

## **7. Форс-мажор**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение обязательств явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, военных действий и т.д., и их последствий, а также запретительных мер, действий и/или решений органов государственной власти и управления, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются не зависящие от воли Сторон обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате непредвиденных и неотвратимых для Сторон событий чрезвычайного характера.

7.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, должна письменно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и о характере обстоятельств, возможных последствиях и как эти обстоятельства делают невозможным исполнение своих обязательств по Договору. О прекращении форс-мажорных обстоятельств Сторона должна письменно известить другую Сторону в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента прекращения действия таких обстоятельств.

7.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору, о наступлении форс-мажорных обстоятельств, освобождающих Сторону от ответственности за неисполнение договорных обязательств, влечёт за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

7.4. Обстоятельства, освобождающие Стороны от ответственности, должны быть удостоверены соответствующими компетентными органами власти в зависимости от характера обстоятельств. Документы, подтверждающие наличие события форс-мажорных обстоятельств и выданные компетентными государственными органами, должны быть предоставлены другой Стороне вместе с извещением в соответствии с пунктом 8.2 Договора.

7.5. Стороны признают, что неплатёжеспособность Сторон в обоснование нарушения платёжной дисциплины по Договору не является форс-мажорным обстоятельством.

## **8. Порядок урегулирования споров и разногласий по Договору**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путём переговоров между Сторонами.

8.2. В случае если Стороны не могут разрешить возникший спор путём переговоров, Сторона, чьи права и законные интересы, по её мнению, нарушены, направляет другой Стороне по адресу, указанному в Договоре, претензию (требование) в письменной форме. Сторона, получившая письменную претензию, обязана исполнить указанное в претензионном письме требование либо мотивированно ответить Стороне-отправителю в письменной форме в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента получения претензии. Соблюдение досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров и разногласий, возникших из Договора или в связи с ним, является для Сторон обязательным.

8.3. При неурегулировании споров и разногласий в досудебном (претензионном) порядке все споры и разногласия между Сторонами (по настоящему Договору или возникшие в связи с ним) подлежат разрешению в Арбитражном суде Республики Коми.

8.4. Действие § 8 настоящего Договора распространяется на правоотношения между Застройщиком и Управляющей организацией. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров между Управляющей организацией и собственниками (участниками долевого строительства) после подписания ими актов приёма-передачи объектов долевого строительства обязательным не является.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Настоящий Договор заключён Сторонами на основании ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение срока: 3 (три) месяца, в соответствии с пунктом 3 части 5 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, либо до наступления одного из событий, предусмотренных пунктом 2.1 настоящего Договора.

9.3. Руководствуясь частью 6 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что при отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении (расторжении) настоящего Договора управления Многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий Договор считается пролонгированным (продлённым) на тот же трёхмесячный срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором управления. Количество таких пролонгаций (продлений) Сторонами не ограничивается.

## 10. Досрочное прекращение (расторжение) Договора

10.1. Настоящий Договор может быть досрочно прекращён (расторгнут) по соглашению Сторон.

10.2. Прекращение (расторжение) Договора в связи с истечением срока его действия, равно как и досрочное прекращение (расторжение) Договора в одностороннем порядке, не влечёт за собой прекращение обязательств Собственника-Застройщика по оплате услуг, предоставленных Собственнику-Застройщику до момента прекращения (расторжения) Договора, а также не освобождает Собственника-Застройщика от ответственности за нарушения условий Договора.

## 11. Заключительные положения

11.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, если они были совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

11.2. Во всём остальном, что не предусмотрено условиями Договора, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

11.3. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) идентичных, подлинных и имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

## 12. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью

№ 1 – Состав Общего имущества Многоквартирного дома.

№ 2 – Перечень обязательных услуг (работ) по содержанию и ремонту Общего имущества МКД.

№ 3 – Акт балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

№ 4 – Требования к качеству коммунальных услуг.

№ 5 – Смета затрат по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества МКД.

№ 6 – Перечень передаваемой исходно-разрешительной, проектной и технической документации.

## 13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

«Управляющая организация»:

ООО «МКД-Сервис»

167004, Республика Коми, г. Сыктывкар,  
Сысольское шоссе, д. 17/2, пом. Н-Х  
ИНН/КПП 1101474132/110101001  
ОГРН 1221100002254  
р/с 40702810628000003148 Коми  
отделение № 8617 ПАО Сбербанк БИК  
048702640  
к/с 30101810400000000640

«Заказчик»:

ООО СЗ «Альфа»

167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, у  
л. Колхозная, д. 50 тел. 516-555  
ИНН/КПП 1101170498/110101001  
ОГРН 1201100005831  
р/с 40702810828000002994  
Коми отделение № 8617 ПАО Сбербанк  
БИК 048702640  
к/с 30101810400000000640

Директор ООО «МКД-Сервис»:

И.Б. Клыков

Директор ООО СЗ «Альфа»:

Н.Ю. Белеста





**Приложение № 1**  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ КМ/131 от «03» мая 2023 г.

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
Многоквартирного дома**

I. Общие сведения о Многоквартирном доме		
1	Строительный адрес Многоквартирного дома	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 131
2	Кадастровый номер Многоквартирного дома	-
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	2023 г.
5	Степень износа по данным технического учёта, %	-
6	Степень фактического износа, %	0
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей/этажность	
9	Наличие подвала	да
10	Наличие цокольного этажа	-
11	Наличие мансарды	-
12	Наличие мезонина	-
13	Количество квартир в Многоквартирном доме	220
14	Количество нежилых помещений в доме, не входящих в состав Общего имущества	3
15	Встроенные помещения	3
16	Количество жилых помещений в доме, признанных не пригодными для проживания	-
17	Строительный объём, куб.м	88 487,1 (в т.ч. 82 454,3 надземная часть)
18	Площадь Многоквартирного дома с балконами, лоджиями, шкафами, коридорами, местами общего пользования и нежилыми помещениями, кв.м, в том числе:	21 750,9
а)	Общая площадь квартир с лоджиями, кв.м, в том числе:	12 852,00
-	Площадь жилых помещений, кв.м (общая площадь квартир без учёта лоджий)	12 074,00
б)	Площадь нежилых помещений в доме, кв.м	92,0 (кладовые)
в)	Площадь помещений общего пользования (в том числе общая площадь нежилых помещений,	

	входящих в состав Общего имущества), кв.м	
19	Количество лестниц, шт.	2
20	Уборочная площадь лестничных площадок и маршей, лифтового холла, тамбуров, приквартирных коридоров, мусоросборных камер, комнаты абонентского доступа, электрощитовой, кв.м	2 899,05
21	Уборочная площадь технического этажа, кв.м	67,21
22	Площадь земельного участка, входящего в состав Общего имущества Многоквартирного дома, кв.м	5 949
23	Кадастровый номер земельного участка	11:05:0106007:2443
<b>II. Техническое состояние Многоквартирного дома</b>		
24	Фундамент свайный с ж/б ростверком	Исправное состояние
25	Наружные стены – слоистая кладка	Исправное состояние
26	Внутренние стены – кирпичные	Исправное состояние
27	Перегородки – кирпичные	Исправное состояние
28	Перекрытия из сборных ж/б плит:	Исправное состояние
а)	Технический этаж	Исправное состояние
б)	Междуэтажные	Исправное состояние
в)	Техническое подполье	Исправное состояние
29	Крыша плоская с внутренним водостоком	Исправное состояние
30	Полы согласно сериям	Исправное состояние
31	Проёмы – оконные блоки из ПВХ	Исправное состояние
32	Двери: входные – стальные межкомнатные – деревянные	Исправное состояние
33	Телевизионная антенна коллективного пользования	Исправное состояние
34	Система переговорно-замочного устройства (домофон)	Исправное состояние
35	Система охранно-пожарной сигнализации	Исправное состояние

«Управляющая организация»:  
ООО «МКД-Сервис»

«Заказчик»:  
ООО СЗ «Альфа»

Директор ООО «МКД-Сервис»:

Директор ООО СЗ «Альфа»:

И.Б. Клыков

Н.Ю. Белеста



**Приложение № 2**  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ КМ/131 от «03» мая 2023 г.

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**  
**услуг (работ) по содержанию и ремонту**  
**Общего имущества Многоквартирного дома**

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование работ (услуг)</i>	<i>Периодичность</i>
<b>1.</b>	<b>Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>	
1.1.	Уборка лестничных клеток	
1.1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей Многоквартирного дома (до почтовых ящиков)	Ежедневно (при отсутствии воды – сухая уборка)
1.1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа Многоквартирного дома	2 раза в неделю (при отсутствии воды – сухая уборка)
1.1.3.	Мытьё пола кабины лифта	Ежедневно (при отсутствии воды – сухая уборка)
1.1.4.	Мытьё лестничных площадок и маршей нижних двух этажей Многоквартирного дома (до почтовых ящиков)	1 раз в неделю
1.2.	Уборка и содержание придомовой территории <i>в холодный период</i>	
1.2.1.	Подметание свежеснегавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
1.2.2.	Посыпка тротуаров песком	1 раз в сутки во время гололёда
1.2.3.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 дня
1.2.4.	Очистка территории от снега и наледи перед входом в подъезд	1 раз в сутки во время гололёда
1.3.	Уборка и содержание придомовой территории <i>в тёплый период</i>	
1.3.1.	Подметание территории	1 раз в 2 дня
1.3.2.	Уборка газонов и неблагоустроенной площади	1 раз в неделю
1.3.3.	Уборка контейнерных площадок и вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО)	1 раз в сутки
1.3.4.	Дезинфекция контейнерных площадок	1 раз в месяц
1.3.5.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления
1.3.6.	Кошение газонов и неблагоустроенной площади	По мере необходимости
1.4.	Фундаменты и стены подвалов, стены домов, фасадов	
1.4.1.	Обработка помещения подвала дератизационными и дезинсекционными составами	По мере необходимости
1.4.2.	При образовании просадок, щелей и трещин в отмостках и тротуарах – заделка материалами, аналогичными покрытию	По мере выявления дефектов
1.4.3.	Очистка от мусора и восстановление целостности элементов приямков и входов в подвал	Постоянно

1.4.4.	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	При обнаружении недостатков
1.4.5.	Удаление элементов декора здания, представляющих опасность для окружающих и/или их имущества	При обнаружении недостатков
1.4.6.	Снятие вышедших из строя укреплений, домовых номерных знаков и других, закреплённых на здании элементов визуальной информации	При обнаружении недостатков
1.5.	<b>Крыши и водосточные системы</b>	
1.5.1.	Удаление снега с кровель	По мере необходимости
1.5.2.	Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	По мере необходимости
1.5.3.	Прочистка водоприёмной воронки внутреннего водостока	Периодически
1.5.4.	Прочистка внутреннего водостока от засорений	Постоянно
1.5.5.	Закрытие (открытие) слуховых окон	В зависимости от потребности поддержания температурно-влажностного режима
1.5.6.	Закрытие люков и входов на чердак, кровлю	Постоянно
1.5.7.	Очистка чердачного помещения от мусора	Не реже 1 раза в год
1.5.8.	Укрепление рядовых звеньев, водосточных труб, водоприёмных воронок, колен и отмета наружного водостока	При подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-летний период
1.5.9.	Промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	При обнаружении дефектов
1.5.10.	Прочистка вентиляционных каналов	По мере необходимости
1.5.11.	Проверка наличия тяги	При проведении технического осмотра
1.6.	<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
1.6.1.	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях в местах общего пользования	По мере выявления неисправностей
1.6.2.	Закрытие входов в технические помещения, металлических решёток и лазов на замки	Постоянно
1.7.	Обеспечение освещения мест общего пользования	Постоянно
2.	<b>Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических подвалов</b>	
2.1.	<b>Центральное отопление</b>	
2.1.1.	Консервация системы отопления Осмотр системы Составление описи недостатков Проведение необходимых ремонтных работ	По окончании отопительного сезона
2.1.2.	Расконсервация системы отопления Осмотр системы	Начало отопительного сезона

	Проведение необходимых ремонтных работ Пробная топка, испытание системы отопления	
2.1.3.	Проведение технического осмотра, проверка исправности, устранение мелких неисправностей: регулировка и набивка сальников в вентилях, кранах и задвижках; уплотнение сгонов; ревизия и очистка запорной арматуры от накипи	При проведении технического осмотра (1 раз в год)
2.1.4.	Промывка системы отопления гидравлическим способом	1 раз в 3 года
2.1.5.	Разборка и осмотр, очистка грязевиков, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек	По мере необходимости, определяемой по перепаду давлений на манометре
2.1.6.	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	По мере необходимости
2.1.7.	Мелкий ремонт теплоизоляции	При проведении технического осмотра
2.1.8.	Устранение течи в трубопроводах, приборах и стояках	В течение 1 суток
2.2.	Водопровод, канализация, горячее водоснабжение	
2.2.1.	Проведение технического осмотра, проверка исправности, устранение мелких неисправностей: смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляционных кранах в технических подпольях и бойлерных; уплотнение сгонов	При проведении технического осмотра (1 раз в год)
2.2.2.	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	По мере выявления засора
2.2.3.	Прочистка трубопроводов холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения	При проведении технического осмотра по мере необходимости
2.2.4.	Временная заделка свищей и трещин на внутренних водопроводах и стояках	По мере выявления дефектов
2.2.5.	Проверка исправности канализационной вытяжки	При проведении технического осмотра по мере необходимости
2.2.6.	Проветривание канализационных колодцев	В ходе проведения частичных осмотров
2.2.7.	Прочистка выпусков дворовой канализации	По мере выявления засора
2.3.	Электроснабжение и электротехнические устройства	
2.3.1.	Проведение профилактических осмотров электрооборудования (силовой установки), устранение мелких неисправностей: укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; проверка заземлений электрокабелей, замеры сопротивления изоляции; проверка заземления	4 раза в год

	оборудования (электросети, арматуры)	
2.3.2.	Восстановление работоспособности электроснабжения здания, замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир	По мере выявления неисправностей
2.3.3.	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств и щитов	По мере выявления неисправностей
2.3.4.	Замена отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	По мере выявления неисправностей
2.4.	Аварийное обслуживание	Постоянно
<b>3.</b>	<b>Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома</b>	
3.1.	Фундаменты	
3.1.1.	Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.	По мере выявления дефектов
3.1.2.	Устранение мелких деформаций путём перекладки, усиления, стяжки и др.	По мере выявления дефектов
3.1.3.	Восстановление повреждённых участков гидроизоляции фундаментов	По мере выявления дефектов
3.1.4.	Смена отдельных участков ленточных и столбовых фундаментов	По мере выявления неисправностей
3.1.5.	Устройство и ремонт вентиляционных продуктов	По мере выявления неисправностей
3.2.	Стены и фасады	
3.2.1.	Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	По мере выявления дефектов
3.2.2.	Заделка отверстий, гнёзд, борозд	По мере выявления дефектов
3.2.3.	Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов	По мере выявления дефектов
3.2.4.	Заделка, ремонт, восстановление угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, кирпичей	По мере выявления дефектов
3.2.5.	Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях	По мере выявления дефектов
3.2.6.	Восстановление повреждённых участков штукатурки и облицовки	По мере выявления дефектов
3.3.	Крыши	
3.3.1.	Замена водосточных труб	По мере выявления дефектов
3.3.2.	Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов по технологии заводов-изготовителей	По мере выявления дефектов
3.3.3.	Замена парапетных решёток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	По мере выявления дефектов
3.3.4.	Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	По мере выявления дефектов
3.3.5.	Ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	По мере выявления дефектов

3.4.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, в подвалы, над балконами верхних этажей	
3.4.1.	Заделка выбоин, трещин на ступенях лестниц и лестничных площадок	По мере выявления дефектов
3.4.2.	Частичная замена и укрепление металлических перил	По мере выявления дефектов
3.4.3.	Заделка выбоин и трещин на бетонных и железобетонных балконных плитах, крыльцах и зонтах-козырьках	По мере выявления дефектов
3.4.4.	Восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов-козырьков	По мере выявления дефектов
3.4.5.	Восстановление или замена отдельных элементов крылец	По мере выявления дефектов
3.4.6.	Восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	По мере выявления дефектов
3.5.	Полы	
3.5.1.	Замена, восстановление отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к Общему имуществу дома	По мере выявления дефектов
3.6.	Центральное отопление	
3.6.1.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления (в местах общего пользования)	По мере необходимости
3.6.2.	Ремонт, регулировка, гидравлические испытания системы	По мере выявления неисправностей
3.6.3.	Замена отдельных электродвигателей или насосов малой мощности	По мере выявления неисправностей
3.6.4.	Восстановление разрушенной тепловой изоляции	По мере выявления неисправностей
3.7.	Внутренняя система холодного и горячего водоснабжения, канализация	
3.7.1.	Установка, замена и восстановление работоспособности, уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы	По мере выявления неисправностей
3.7.2.	Замена внутренних пожарных кранов	По мере необходимости
3.7.3.	Прочистка дворовой канализации, дренажа	По мере необходимости
3.8.	Специальные общедомовые технические устройства	
3.8.1.	Ремонт узлов учёта водоснабжения и теплоснабжения	По мере выявления неисправностей
3.8.2.	Ремонт общедомовых установок для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей)	По мере выявления неисправностей
3.8.3.	Восстановление работоспособности системы	По мере выявления

	диспетчеризации и контроля автоматизированного управления инженерным оборудованием	неисправностей
3.9.	Благоустройство	
3.9.1.	Восстановление работоспособности отдельных элементов контейнерных площадок	По мере необходимости
3.9.2.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости
3.10.	Сервисное обслуживание домофонного оборудования	Согласно условиям договоров со специализированными организациями; плата за обслуживание взимается отдельно от платы за содержание и ремонт общего имущества МКД
3.11.	Сервисное обслуживание общедомовой ТВ-антенны	
3.12.	Техническое обслуживание системы охранно-пожарной сигнализации	

«Управляющая организация»:

ООО «МКД-Сервис»

«Заказчик»:

ООО СЗ «Альфа»

Директор ООО «МКД-Сервис»:



И.Б. Клыков

Директор ООО СЗ «Альфа»:



Н.Ю. Белеста



**Приложение № 3**  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ КМ/131 от «03» мая 2023 г.

**А К Т**  
**балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности**  
**между Общим имуществом Многоквартирного дома**  
**и помещением Собственника**

1. По строительным конструкциям: внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение обслуживаются Собственником, наружные стены и конструкции – Управляющей организацией.
2. По системе электроснабжения: разграничение по точкам подключения в подъездном электрощитке подходящих к помещению фазового, нулевого, заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита 220В. Магистральную разводку до точки подключения обслуживает Управляющая организация. Точки подключения и отходящие от точек провода в помещение и всё электрооборудование (автоматы на электрощитке, розетки, выключатели и т.п.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник.
3. По системе холодного и горячего водоснабжения: от общедомового стояка до точки первой запорной арматуры (первого резьбового (сварного) соединения) обслуживает Управляющая организация, от точки первой запорной арматуры (первого резьбового (сварного) соединения) и оставшуюся часть (разводку по квартире) обслуживает Собственник.
4. По системе водоотведения: разграничение по точке присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения обслуживает Собственник помещения.
5. По системе теплоснабжения: от общедомового стояка до точки первой запорной арматуры (первого резьбового (сварного) соединения) обслуживает Управляющая организация, от точки первой запорной арматуры (первого резьбового (сварного) соединения) до отопительного прибора и оставшуюся часть (разводку по квартире) обслуживает Собственник.
6. По системе противопожарной защиты (АППЗ): разграничение по точкам присоединения подводящего кабеля к первому тепловому датчику, находящемуся в помещении Собственника. Подводящий кабель до точки присоединения к первому тепловому датчику обслуживает Управляющая организация, тепловой датчик обслуживается Собственником.
7. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ, домофон): разграничение по точке присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном щите по контактам распределительной коробки. Разводку кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном щите обслуживает Управляющая организация, остальное – Собственником.
8. По системе объединённой диспетчерской связи (ОДС): обслуживает Управляющая организация.

«Управляющая организация»:  
ООО «МКД-Сервис»  
Директор ООО «МКД-Сервис»:  
  
И.Б. Клыков



«Заказчик»:  
ООО СЗ «Альфа»  
Директор ООО СЗ «Альфа»:  
  
Н.Ю. Белеста



**Приложение № 4**  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ КМ/131 от «03» мая 2023 г.

**ТРЕБОВАНИЯ**  
к качеству коммунальных услуг

**1. Холодное водоснабжение**

- 1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года.  
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим СанПиН.  
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:  
а) в многоквартирных домах – не менее 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв.см) и не более 0,6 Мпа (6 кгс/кв.см);  
б) у водоразборных колонок – не менее 0,1 Мпа (1 кгс/кв.см).

**2. Горячее водоснабжение**

- 2.1. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора:  
а) не менее 60°C – для открытых систем центрального теплоснабжения;  
б) не менее 50°C – для закрытых систем центрального теплоснабжения;  
в) не более 75°C – для любых систем теплоснабжения.  
2.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим СанПиН.  
2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:  
от 0,03 Мпа (0,3 кгс/В.см) до 0,45 Мпа (4,5 кгс/В.см).

**3. Водоотведение**

- 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.

**4. Электроснабжение**

- 4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.  
4.2. Постоянное соответствие напряжения и частоты действующим федеральным стандартам.

**5. Газоснабжение ( при наличии)**

- 5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года.  
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям.  
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 Мпа и не более 0,005 Мпа.

**6. Отопление (при отключённой автоматике)**

- 6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.  
6.2. Обеспечение температуры воздуха:  
а) в жилых помещениях – не ниже +18°C (в угловых комнатах – не ниже +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - 31°C и ниже – +20°C/+22°C;  
б) в других помещениях – в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000.  
6.3. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 00:00 до 05:00 часов) – не более 3°C. Допустимое превышение норматив. температуры – не более 4°C.

«Управляющая организация»:

ООО «МКД-Сервис»

Директор ООО «МКД-Сервис»:

И.Б. Клыков

«Заказчик»:

ООО СЗ «Альфа»

Директор ООО СЗ «Альфа»:

Н.Ю. Белеста



**Приложение № 5**  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ КМ/131 от «03» мая 2023 г.

№ п/п	Наименование статей затрат	Ед.изм	Периодичность	Тариф за 1 кв.м,руб. (мес)	Тариф за 1 кв.м,руб. (год)
<b>Уборка земельного участка, мест общего пользования</b>					
1	Уборка мест общего пользования	м2	3 раз/нед	2,70	32,40
2	Механизированная уборка внутридомовых проездов от снега	м/час	в теч. года	0,58	6,96
3	Уборка придомовой территории	м2	3 раз/нед	2,50	30,00
Итого:				<b>5,78</b>	<b>69,36</b>
<b>Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>					
4	Контрольное снятие показаний ИПУ	помещ	2 раз/год	0,10	1,20
5	Снятие показаний общедомовых приборов учета (ХВС)	ед	1 раз/мес	0,07	0,84
6	Снятие показаний общедомовых приборов учета (ГВС, отопление)	ед	1 раз/мес	0,07	0,84
7	Снятие показаний общедомовых приборов учета (электроэнергия)	ед	1 раз/мес	0,07	0,84
8	Гидравлическое испытание трубопроводов, промывка, отключение и запуск системы отопления с осмотром системы (с паспортом готовности), обслуживание теплоузла (ежедневно)	ед	1 раз/год	1,00	12,00
9	Обслуживание общедомовых сетей горячего и холодного водоснабжения, отопления (смена отдельных участков трубопроводов, ревизия и замена запорной арматуры, ликвидация воздушных пробок, ежемесячные осмотры)	ед	в теч. года	0,25	3,00
10	Профилактическая очистка и устранение засоров общедомовых сетей канализации	ед	в теч. года	0,21	2,52
11	Текущий ремонт и замена ламп, светильников, отдельных участков внутренней проводки, выключателей	ед	в теч. года	0,38	4,56
12	Ремонт дверных приборов с заменой доводчиков и пружин	ед	в теч. года	0,15	1,80
13	Прочистка проверка вентиляционных каналов	ед	2 раз в год	0,10	1,20
14	Оштукатуривание и покраска мест общего пользования (локальные работы в течение года, косметический ремонт 1 раз в 5 лет)	м2	в теч. года	1,50	18,00
15	Локальный ремонт кровли, фасадов	м2	по мере необходимости	0,29	3,48
16	Поверка общедомовых приборов учета	шт	по мере необходимости	0,26	3,12
17	Дератизация, дезинсекция	м2	по мере необходимости	0,02	0,24
18	Обслуживание домофона	м2	постоянно	1,00	12,00
19	Обслуживание общедомовой антенны	м2	постоянно	0,77	9,24
20	Обслуживание лифта	м2	постоянно	2,94	35,28
21	Обслуживание пожарной сигнализации	м2	постоянно	0,66	7,92
22	Очистка кровли и козырьков от снега и наледи	м2	2 раз/год	0,09	1,08
Итого:				<b>9,93</b>	<b>119,16</b>
<b>Прочие жилищные услуги</b>					
23	Аварийное обслуживание	м2	постоянно	1,56	18,72
24	Диспетчерское обслуживание	м2	постоянно	1,00	12,00
25	Регистрационный учет граждан	л.сч	постоянно	1,00	12,00
26	Ведение бухгалтерского и налогового учета, обработка лицевого счетов	м2	постоянно	2,50	30,00
27	Ведение ГИС ЖКХ	м2	постоянно	0,60	7,20
28	Претензионная работа	м2	постоянно	1,00	12,00
29	Производственно-техническое ведение дома	м2	постоянно	1,00	12,00
Итого:				<b>8,66</b>	<b>103,92</b>
<b>всего по жилищной услуге:</b>				<b>24,37</b>	

«Управляющая организация»:

ООО «МКД-Сервис»

р/ООО «МКД-Сервис»:

И.Б. Клыков

«Заказчик»:

ООО СЗ «Альфа»

Директор ООО СЗ «Альфа»:

Н.Ю. Белеста

**Приложение № 6**  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ КМ/131 от «03» мая 2023 г.

**Перечень передаваемой исходно-разрешительной, проектной и технической документации**

1. Рабочая документация;
2. Исполнительная документация;
3. Инструкция по эксплуатации жилого здания;
4. Технический план здания (многоквартирного дома);
5. Копия разрешения на ввод
6. Копия акта установления адреса.

*Состав и количество передаваемой документации, определяется и фиксируется Сторонами в актах приема передачи документации.*

«Управляющая организация»:  
ООО «МКД-Сервис»

«Заказчик»:  
ООО СЗ «Альфа»

Директор ООО «МКД-Сервис»:

Директор ООО СЗ «Альфа»:

  
\_\_\_\_\_  
И.Б. Клыков



  
\_\_\_\_\_  
Н.Ю. Белеста



**Приложение № 7**  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ КМ/131 от «03» мая 2023 г.

г. Сыктывкар

«10» мая 2023 г.

**Акт**  
приема-передачи объекта в управление

Объект: «Жилой дом со встроенными помещениями на пересечении ул. Карла Маркса – Чкалова - Водопьянова в г. Сыктывкаре»

Комиссия в составе:

Представитель застройщика: ООО СЗ «Альфа» (ИНН 1101170498, ОГРН 1201100005831) Директор Белеста Н.Ю.

Эксплуатирующая организация: ООО «МКД-Сервис» (ИНН 1101474132, ОГРН 1221100002254) Генеральный директор Клыков И.Б.

Составили настоящий акт о нижеследующем:

- многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106007:2443 в г. Сыктывкаре по ул. Карла Маркса, д. 131 выполнен согласно рабочей документации и соответствует требованиям СП и технических регламентов;
- выполнено и передано эксплуатирующей организации нижеследующий комплекс работ:

№ п/п	Наименование конструктива, видов работ	Исполнение
1.	Свайный фундамент	Выполнено
2.	Монолитный ростверк	Выполнено
3.	Монтаж ФБС с монолитными участками	Выполнено
4.	Дренаж	Выполнено
5.	Кирпичная кладка наружных и внутренних стен	Выполнено
6.	Лестницы	Выполнено
7.	Перекрытия и покрытие	Выполнено
8.	Кровля и вент. шахты	Выполнено
9.	Отделка мест общего пользования	Выполнено
10.	Гидроизоляция	Выполнено
11.	Двери	Выполнено
12.	Окна	Выполнено
13.	Система отопления	Выполнено
14.	Вентиляция	Выполнено
15.	Система дымоудаления	Выполнено
16.	Водопровод	Выполнено
17.	Канализация в т.ч. ливневая	Выполнено
18.	Электрооборудование и освещение	Выполнено
19.	Слаботочные сети	Выполнено
20.	Лифт	Выполнено
21.	Наружная хоз. бытовая канализация	Выполнено
22.	Наружный водопровод	Выполнено
23.	Наружная сеть ливневой канализации	Выполнено

- исполнительная документация передана эксплуатирующей организации в полном объеме;

- передан комплект ключей;

- с даты подписания настоящего акта эксплуатирующая организация принимает на себя полную ответственность за сохранность, обслуживание электроустановок, отопительных систем строения, технологического оборудования.

- показания приборов учета на момент приемки дома:

Электричество	<p><u>Жилой дом (ВРУ-1)</u>  <b>Ввод 1</b> Пульсар, Зав.№07518503, Коэф. – 400/5;  Т<sub>1</sub>- 452,54 кВт*ч; Т<sub>2</sub>-220,85 кВт*ч  <b>Ввод 2</b> Пульсар, Зав.№07518501, Коэф. – 400/5;  Т<sub>1</sub>- 313,77 кВт*ч; Т<sub>2</sub>- 157,39кВт*ч  <b>АВР В1</b> Пульсар, Зав.№07885401, Коэф. – 1;  Т<sub>1</sub>- 7812,84 кВт*ч; Т<sub>2</sub>-3992,63кВт*ч  <b>АВР В2</b> Пульсар, Зав.№07885400, Коэф. – 1;  Т<sub>1</sub>- 3,73 кВт*ч; Т<sub>2</sub>- 0,00 кВт*ч  <b>МОП</b> Пульсар, Зав. № 06543233, Коэф. – 1;  Т<sub>1</sub>- 7691,43 кВт*ч; Т<sub>2</sub>- 4135,59 кВт*ч  <u>Нежилые помещения (ВРУ-2)</u></p>
---------------	--

	Пульсар, Зав.№7518508, Коэф. – 200/5; Т <sub>1</sub> - 7,55 кВт*ч; Т <sub>2</sub> - 3,78 кВт*ч
Теплоснабжение	ВКТ-9 Зав. №020392, показания – <u>1 349,6</u> Гкал
Водоснабжение	<b>ХВС</b> ВСХН д-40 зав.№40382794, показания – 54 м <sup>3</sup> <b>ГВС</b> ВСХН-32 Зав.№40359066, показания – <u>1</u> м <sup>3</sup>

**Сдал:**

Представитель застройщика:



/Н.Ю. Белеста/

**Принял:**

Эксплуатирующая организация:



/И.Б. Клыков/

МП

