

ДОГОВОР № 1
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома расположенного по адресу:
г. Темпук, дом № 110 по ул. Октябрьская.

г. Темпук «30» 04 2025 г.

Собственники и наниматели помещений многоквартирного дома № 110 по ул. Октябрьская в лице
председателя совета многоквартирного дома
выступающего собственником квартиры № 86
Федотовой Анастасии Викторовны
действующей (его) на основании
протокола общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме № 110 по ул.
Октябрьская от 1 мая 2025 г., именующие в дальнейшем «Заказчик» с одной
стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная компания», именующее в дальнейшем
«Исполнитель», действующее на основании Устава, в лице директора Скляренко Павла Викторовича, с
другой стороны, именующие в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор, далее Договор, о
нижеизложенном.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1 от «31» апреля 2025 г.
являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).
1.2. Собственники - лица, владеющие на праве собственности помещениями по адресу: г. Темпук ул.
Октябрьская, 9-110 (в дальнейшем Дом), находящимся в
многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего
имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и
распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
Дом в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника
помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
Общая площадь дома участвующая в договоре составляет 4904,2 кв.м.

1.3. Исполнитель (Управляющая компания) - организация, на которую Собственниками на договорной
основе возложены обязательства по управлению многоквартирным домом.
1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве
общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и
предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные
лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются
инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного помещения в данном доме оборудование
(технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома,
механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме
за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на
котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные
для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном
земельном участке.
1.5. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В
перерывах между собраниями органами являются вопросы решают совет многоквартирного дома, в лице
председателя совета, избранного общим собранием собственников и уполномоченный ими представлять
интересы собственников по вопросам обслуживания общего имущества многоквартирного дома.
1.6. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий
настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 -
48 Жилищного кодекса Российской Федерации

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором управлением многоквартирным домом одна сторона
(Исполнитель) по заданию другой стороны (Заказчика) в течение срока, указанного в п. 7.1. настоящего
договора за плату, указанную в п. 4.3. настоящего договора обязуется выполнять работы и оказывать
услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Темпук ул. Октябрьская, д. 110, оказывать
услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.
2.2. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого
осуществляется обслуживание по настоящему договору, которое является неотъемлемой частью данного
договора.
2.3. Главнейшей эксплуатационной ответственности между общим домовым оборудованием и квартирным
является: на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе
горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), а также место врежки горизонтальной
подводки подогретого водоснабжения (при наличии) к стояку общедомовой системы водоснабжения, по
отоплению - место врежки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системе

отопления; а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку

общедомовой системы отопления, на системе канализации - плоскость пастрыба тройника; по электророботу доведения - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по стропильным конструкциям - внутренняя

поверхность стен квартир, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, оказываемых Исполнителем, согласован сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Перечень дополнительных работ и услуг по ремонту внутри помещений Собственников, оказываемых Исполнителем дополнительно (Приложение № 3), согласно утвержденной калькуляции, за счет Собственника подавшего заявку.

2.6. Заказчик вносит плату за потребленные коммунальные услуги ресурсоблагоустроителем на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом вносимые платы за коммунальные услуги ресурсоблагоустроителем признаются выполненными

Собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по вношению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими Собственниками

и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.7. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией ее

обязательств по договору управления многоквартирным домом. Председатель совета многоквартирного

дома подписывает акты выполненных работ. Ответ Исполнителя о продолжении работ, оказанных

услугами ежегодно в срок до 01 апреля направляется Председателю совета многоквартирного дома для

ознакомления с собственниками помещений.

2.8. Заказчик имеет право принять на общем собрании собственников жилых помещений решение о

проведении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных настоящим договором, с определением

источника финансирования таких работ, услуг.

2.9. Размер платы за управление содержанием и ремонт общего имущества многоквартирного дома,

определяется на основании обоснованных расчетов, произведенных Исполнителем и утвержденных на

общем собрании.

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора

и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах «Заказчика» и в соответствии с

требованиями действующих документов, регламентирующих оказание жилищно-

коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном

доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме Исполнитель обязан устранить все выявленные

недостатки за свой счет.

За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества

многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном

доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать

планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Заказчика;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг

и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с

ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными организациями

договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома,

устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика на выполнение ремонтных работ общего имущества

в многоквартирном доме;

- производить распечатку платежного документа (счета-квитанции) и взимать денежные средства с

Собственников жилых помещений. Вести полное абонентское обслуживание.

3.1.4. Расматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры,

необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения

указанных недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника

информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.5. Вести лицевой счет **Заказчика**. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставления **Заказчику** расчетных документов (квитанций) до 10 числа следующего за прошлым месяцем по утвержденным тарифам через почтовый ящик.

3.1.6. Использовать поступающие денежные средства исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме **Заказчика**.

3.1.7. Осуществлять претензионную и судебную работу по предупреждению и снижению задолженности **Собственников** помещений по установленным платежам за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома а так же с поставщиками и подрядчиками по показанным услугам при их недовлительном качестве.

3.1.8. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

3.1.9. Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту оформлять Актами выполненных работ.

Председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель) подписать предоставляемый 3-х (трех) дней с момента предоставления Акта выполненных работ должен предоставлять

Акт или предоставлять обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде.

Предоставление председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) возражений к Акту производится путем их передачи в Управляющую организацию.

В случае, если в многоквартирном доме не выбран председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) не представляется подписанный Акт или не представляются обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, оставшийся в распоряжении Управляющей организации считается

подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

3.1.10. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей, жалоб на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций. Ответ на предложение, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением

письменных запросов по раскрытию информации, предоставление о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований главы 15-18 Жилищного кодекса РФ.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Проводить выбор подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных работ и услуг.

3.2.2. Проводить требования к **Заказчику** по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплатежеспособным принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении **Заказчика** а так же за счет Собственника и за дополнительную плату выносить платные заявки по ремонту личного имущества

Стороны:

3.2.5. Требуется доступ в помещения собственников при необходимости производства аварийных работ и проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется через помещения собственников.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Сохранять собственные помещения в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплить окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Исполнителю своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов здания, допускать для

этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующее полномочия должностных лиц

Исполнитель.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу **Исполнителя** по телефону 6-02-70 о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведающих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым **Исполнителем**.

3.3.6. **Исполнитель** в 10-дневный срок о необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячий и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. **Собственникам** помещений уведомлять письменно **Исполнителя** и согласовывать с жилищными

подъезда о предстоящем ремонте в собственном помещении.

3.3.10. Расматривать и утверждать планы мероприятий на год, планы проведения текущего ремонта.

3.3.11. Назначить ответственного лица, обеспечивающего доступ **Исполнителя** и аварийных служб, в случае аварийной ситуации в рабочее и нерабочее дни (выходные, праздничные) в помещении **Заказчика**

в случае длительного отсутствия собственника в квартире.

3.3.12. Производить оплату за все потребленные в жилом/нежилом помещении коммунальные ресурсы и услуги, напрямую ресурсоснабжающим организациям.

3.3.13. Производить перенос внутренних инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении, не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке с предварительным уведомлением **Исполнителя**.

3.3.14. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

3.3.15. Не зарпужать подходы к инженерным коммуникациям и запорной аппаратуре, не зарпужать и не зарпужать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.16. Обеспечивать доступ представителей **Исполнителя** в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых

ремонтных работ в заранее согласованное с **Исполнителем** время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.17. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего **Собственникам** имущества и оборудования, находящегося внутри помещений, не относящегося к общему имуществу.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в

сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать **Исполнителю** согласно действующего законодательства РФ подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине **Исполнителя** или **Порядчиков**, работающих по договору с **Исполнителем**.

3.4.5. Контролировать работу и исполнение обязательств **Исполнителя** по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа **Собственников**. Требовать от **Исполнителя** в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.4.6. Содействовать **Исполнителю** в работе с **Собственниками** и нанIMATEлями в пределах, отнесенных к его компетенции.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ

Услуги по управлению многоквартирным домом

4.1. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий по содержанию, текущему ремонту общего имущества один раз в год, на основании п. 3 Протокола общего собрания № 1 от « 81 » апреля 2025 г., являющегося неотъемлемой частью

настоящего договора.

4.2. Размер платы за управление содержанием и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в период с 01.05.2025г. по 01.07.2026г. определен на основании п. 5-9 Протокола общего собрания № 1 от «21» апреля 2025 г., являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Размер платы за услуги Исполнителя составляет:

В период с 01.05.2025г. по 30.06.2025г. в размере: 24,74 (двадцать четыре) рубля 74 копейка за один квадратный метр общей площади жилого/нежилого помещения в месяц.

В период с 01.07.2025г. по 30.06.2026г. в размере: 25,85 (двадцать пять) рублей 85 копеек за один квадратный метр общей площади жилого/нежилого помещения в месяц.

4.4. Исполнитель имеет право на ежемесячное списание денежных средств с лицевого счета Заказчика по следующему порядку: АДС, уборка приливочной территории, уборка подъездов, испытание электродоборудования, техническое обслуживание газопроводов, услуги управления, прибыль, коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества многоквартирного дома. Определить размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определенного по показаниям коллективного

ресурсов, определенного по показаниям коллективного

(общедомового) прибора учета по тарифам установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации) прибора учета по тарифам установленным органами государственной власти субъектов

показаний индифференциальных приборов учета).

4.12. Все изменения стоимости услуг должны фиксироваться дополнителем соглашением к

настоящему договору подписываемым председателем Совета многоквартирного дома, членами

реvisionsной комиссии и Исполнителем не чаще одного раза в год, на основании протокола общего

собрания.

4.13. Все работы и услуги по настоящему договору выполняются только при наличии денежных средств

на лицевом счете многоквартирного дома, или если на общем собрании собственников помещений

будет определен дополнительный источник финансирования.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Заказчик поручает Исполнителю осуществление сбора платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

5.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества дома вносится собственниками

помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. Исполнитель вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников

помещений и нанимателей, несвоевременно или не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300

ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за

каждый день просрочки со следующего дня после начисления установленного срока оплаты по день

фактической выплаты включительно.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ

6.1. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось) или Советом многоквартирного дома, несмотря на представление Управляющей организацией собственников помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.11 настоящего

договора.

6.2. Исполнитель несет ответственность за выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту в пределах гарантийного срока:

1) на текущий ремонт и общестроительные работы – 6 месяцев;

2) на ремонт инженерных сетей – 1 год;

3) на капитальный ремонт – 2 года.

6.3. Стороны несут ответственность по своим обязательствам согласно договору в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается:

с 01 мая 2025 г. по 01.07.2026г.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Исполнителя если уровень ежемесячных платежей произведенных Заказчиком будет ниже 70% от общей суммы, необходимой для содержания

общего имущества многоквартирного дома.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Перечни, указанные в Приложениях №№ 1-4 могут быть изменены по предложению Заказчика (на основании решения общего собрания собственников помещений Дома) и с согласия Исполнителя.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения действия Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственник принял иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его продлении, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения о внесении изменений в существующие условия действия Договора не принято соответствующее решение;

б) в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения действия Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий действия Договора;

в) в связи с окончанием срока действия действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

г) вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора. При расторжении Договора Собственники обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполнения работ в течение месяца с момента его расторжения. Исполнитель, со своей стороны, обязуется вернуть оставшиеся на лицевого счете дома денежные средства Собственникам помещений.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал договора хранится у Исполнителя, второй оригинал – у выбранного общим собранием собственников председателя совета многоквартирного дома, а третий – в Жилищной Инспекции Краснодарского края.

9.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с настоящим Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещения (Потребителя) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещения (Потребителя) сообщения в системе ГИС ЖКХ; в) путем направления телеграммы Собственнику (ам) Помещения (Потребителя) по адресу;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на стене лobby первого этажа подъезда в данном МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

Список приложений:

1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 2025г.

2. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества

3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома – Приложение № 2.

4. Примерный перечень дополнительных работ и услуг по ремонту внутри помещений собственников, не являющихся общим имуществом – Приложение № 3.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация»:

ООО «Жилищная компания»

353500 Краснодарский край

. Темрюк ул. Таманская д.566

ИНН 2352041330

КПП 235201001

Банк ТТБ (АО) г. Москва

р/сч 40702810100000042833

к/сч 301018102000000009873

БИК 044525823

/Директор



И. В. Смирнов

«Собственники»:

От имени собственников помещений, на

основании п. 8 Протокола общего собрания

собственников помещений № 1

От «21» апреля 2025 г.

Председатель совета многоквартирного дома

№ 10 по ул. Озмядрская.

(И. В. Азизов)

Настоящий договор одобрен общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме

№ 10 по улице Озмядрская - (протокол № 1 от «21» апреля 2025 г.)

Председателем Совета многоквартирного дома в целях исполнения данного договора избран(а):

Нозале Ана Омушвили

Председатель собрания

К договору управления
многосемейным домом по адресу:
г. Тетюш, ул. Мухоморова
д. № 110 копи.

Перечень объектов, входящих в состав общего имущества дома

Общие характеристики МКД:

Год ввода в эксплуатацию 1986
Материал стен кирпич
Тип перекрытий пл/б. плиты
Этажность 5
Кол-во подъездов 6

1) Конструктивные элементы (площадь):

Отмостка 1100 кв. м.
Фасады 3304 кв. м.
Кровля 1140 кв. м. (Шиферная скатная, металлическая скатная, плоская).
Подвалы 1114,24 кв. м.
Чердачные помещения 1140,0 кв. м.
Помещения общего пользования (лестничные, машино, лестничные клетки) 1144,9 кв. м.

2) Инженерные системы:

Линия трубопроводов системы отопления 1500 м.
Линия трубопроводов системы ГВС 440 м.
Линия трубопроводов системы ХВС 440 м.
Линия трубопроводов системы водоотведения 180 м.
Линия сетей электроснабжения в местах общего пользования 210 м.
Линия сетей газоснабжения 210 м.

3) Общедомовые узлы учета:

Общедомовые приборы учета отопления 1 шт.
Общедомовые приборы учета ГВС - шт.
Общедомовые приборы учета ХВС - шт.
Общедомовые приборы учета электричества 1 шт.
Общедомовые приборы учета газа - шт.
Земельный участок площадью 2014 кв. м.
Придомовая территория 2444 кв. м.

Утверждаю:

П.Б. Склиренко

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЬЯ

А. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов

1. Конструктивные элементы здания.
- 1.1. Укрепление водосточных труб, колен, воронок.
- 1.2. Удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 1.3. Утепление оконных проемов в местах общего пользования, чердачных перекрытий, входных дверей, дымоветилиционных каналов.
- 1.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в полах зданий.
- 1.5. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.
- 1.6. Ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.
- 1.7. Проверка наличия течи в дымоветилиционных каналах.
- 1.8. Противопожарная обработка деревянных частей кровли.
- 1.9. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
2. Внутримовые инженерные сети.
- 2.1. Системы водоснабжения и водоотведения
- 2.1.1. Устранение значительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения в местах общего пользования: смена прокладок и набивка сальников в запорной арматуре, уплотнение стенов, устранение течи в трубопроводах и арматуре, устранение засоров, прочистка внутренней канализации, укрепление трубопроводов.
- 2.1.2. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 2.2. Система электроснабжения
- 2.2.1. Устранение значительных неисправностей в системах электроснабжения: смена (исправление) выключателей, мелких ремонт электропроводки, смена перетеревших электрических кабелей над входами в подъезды.
- 2.2.2. Проверка заземления оболочек электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 2.3. Системы отопления и горячего водоснабжения
- 2.3.1. Устранение значительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения в местах общего пользования: смена прокладок и набивка сальников в запорной арматуре, устранение течи в трубопроводах и арматуре, осмотр и очистка грязевиков, воздушосборников, компенсаторов, регулирующих клапанов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, укрепление трубопроводов.
- 2.3.2. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и горячего водоснабжения.

Б. Содержание придомовой территории.

- 1.1. Теплый период.
- подметание территории – 1 раз в сутки,
- уборка крылец – 1 раз в сутки,
- выкашивание сорной травы – 3 раза в сезон,
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток,
- вывоз мусора после уборки – 1 раз в сутки.
- 1.2. Холодный период:
- подметание свежевыпавшего снега – по мере накопления,
- сдвигание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки,
- подсыпка территории противогололедным материалом – 1 раз в сутки,
- очистка территории от наледи и льда – 1 раз в сутки,
- очистка крылец от наледи и льда – 1 раз в сутки,
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток,
- вывоз мусора после уборки – 1 раз в сутки.

2. Озеленение.

2.1. Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями:

- подрезка деревьев, кустарников — по заявке,
- вырубка сухих деревьев и кустарников на придомовой территории - по мере необходимости.
- Б. Содержание общего имущества дома
- 1. Освещение мест общего пользования.
- 1.1. Контроль за показаниями счетчика, снятие показаний счетчика.

2. Лезинсекция и дератизация.

- 2.1. Плановые и внеплановые (по заявкам) осмотры с целью выявления наличия грызунов и насекомых в местах общего пользования.
- 2.2. Проведение работ по лезинсекции и дератизации в местах общего пользования в соответствии с санитарными нормами и правилами.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЖИЛЬЯ

1. Фундаменты.

1.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, ремонт просевших отстоков и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

2.1. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

3.1. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей асбестоцементных шатровых и мягких кровель, замена водосточных труб, смена участков коньков и желобов, ремонт гидроизоляции, утепления и вентилиции.

5. Оконные и дверные заполнения.

5.1. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнения в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещений.

6. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

6.1. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы.

7.1. Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.

8. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

8.1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными местами.

9. Внутримановая система отопления, горячего водоснабжения.

9.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем с центральным отоплением, ГВС.

10. Внутримановая система водоснабжения, канализации.

10.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водоснабжения и канализации.

11. Внутримановая система электроснабжения и электрических устройств (за исключением электротехнических устройств).

11.1. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств.

12. Внешнее благоустройство.

12.1. Ремонт и восстановление поврежденных участков у проездов, отстоков и ограждений и обустройство спортивных, детских, хозяйственных площадок и площадей для отдыха.

Примечание:

1. Объемы работ согласовываются сторонами и выполняются по письменной заявке и при наличии средств на лицевом счете дома.

2. Содержание и ремонт помещений собственников выполняется наемниками, собственниками и арендаторами за свой счет.



Директор
И.В. Смирненко

Сметчик
И.В. Смирненко

И.В. Смирненко

**Примерный перечень дополнительных работ и услуг по ремонту
внутри помещений собственников, не являющихся общим имуществом.**

1. Замена отдельных участков трубопроводов

2. Замена отдельных участков систем канализации

3. Ремонт вентилей диаметром 15-20 мм

4. Ремонт смесителей

5. Замена смесителей

6. Замена мойки, умывальника, ванны, унитаза

7. Замена сифонов

8. Ремонт смывного бачка

9. Укрепление расшатавшихся приборов

10. Снятие водомера с целью замены прокладки

11. Замена отопительного радиатора

12. Перепланировка отопительного радиатора

13. Прочистка внутренней системы канализации

Стоимость вышеперечисленных работ определяется утвержденными
калькуляциями на конкретный вид работ, которые могут быть изменены и
дополнены.

Данный вид работ не является обязательным и оплачивается
собственниками помещений.

Директор _____
Председатель совета многоквартирного дома: _____
Жилищная компания _____
П.В. Сидоренко _____
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ
ИНН 77-07-0000000
ОГРН 10773352001010

Дом оборудован: центральным теплоснабжением и горячим водоснабжением, центральным водоснабжением, газоснабжением, канализацией.

г. Темрюк ул. Октябрьская ж/д № 110 Площадь — 4203,10м.2

Расчет(план) стоимости услуг на управление МКД

с 01.07.2024г-30.06.2025г

№/№	Наименование вида работы(услуги)	Периодичность/количественный показатель выполненной работы(оказанной услуги)	Единица измерения работ(услуги)	Стоимость
1	2	3	4	5
1	Содержание общего имущества дома			20,99
1.1	Уборка придомовой территории(сбор мусора и подметание придомовой территории, уборка урн, посылка пешеходной зоны при гололеде:		Руб/м2/мес	4,09

1.1.1	Подметание асфальтного покрытия	5 раз в неделю			
1.1.2	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю			
1.1.3	Ворка газонов	1 раз в неделю			
1.1.4	Ворка детских и спортивных площадок от мусора	5 раз в неделю			
1.1.5	Покос травы на газонах	4 раза за сезон			
1.1.6	Очистка территории с усовершенствованным покрытием [класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами]	По мере необходимости			
1.2	Ворка лестничных клеток	Руб/м2/мес	3,85		
1.2.1	Влажное подметание лестничных клеток и маршей	2 раза в неделю			
1.2.2	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц			
1.2.3	Мытье окон на лестничных клетках	2 раза в год			
1.2.4	Влажная протирка: стен, окрашенных масляной краской, дверей, перил, плафонов, шкафов электрических, почтовых ящиков.	2 раза в год			
1.2.5	Обметание пыли со стен и потолков, чердачных лестниц, водолучков.	2 раза в год			
1.3	Испытание электрооборудования	Руб/м2/мес	0,11		
1.3.1	Электроизмерительные работы. По заключенным договорам со специализированными организациями.	1 раз в год			
1.4	Содержание вентканалов и дымоходов	Руб/м2/мес	1,04		
1.4.1	Техническое обслуживание дымовых каналов. По заключенным договорам со специализированными организациями.	3 раза в год			

1.5	Техническое обслуживание газопроводов		Руб/м2/мес	0,24	
1.5.1	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования. По заключенным договорам со специализированными организациями.	По графику 1 раз в год			
1.6	Аварийно-диспетчерская служба		Руб/м2/мес	4,06	
1.6.1	Устранение технологических нарушений во внутридомовых сетях отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электричества.	По мере необходимости			
1.6.2	Осмотр внутридомового электрооборудования.	2 раза в год			
1.6.3	Замена ламп в МОП	По мере необходимости по заявкам от Совета МКД			
1.6.4	Техническое обслуживание систем отопления, систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения)	По мере необходимости			
1.6.5	Запуск системы центрального отопления	1 раз в год			
1.6.6	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год			
1.7	Услуги управления МКД		Руб/м2/мес	5,35	

1.7.1	Управляющие расходы. Планирование и контроль работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Планирование финансовых и технических ресурсов, ведение технической документации. Прием заявок и рассмотрение обращений и жалоб. Заключение и учет договоров со специализированными организациями, рассмотрение жалоб. Организация рассмотра заявок. Организация проведения проверок и ремонта общих помещений учета общедомовых приборов учета специализированными организациями. Проведение общих технических осмотров для подготовки здания к сезонной эксплуатации. Представление интересов собственников перед ресурсоснабжающими организациями. Составление сметной документации. Проведение мероприятий по обеспечению исполнения стандарта раскрытия информации о деятельности УК. Ведение документооборота и хранение документации. Абонентское обслуживание. Претензионная работа. Ведение лицевого счета дома.	5 дней в неделю по графику работы					
1.8	Прибыль 10%			Руб/м2/мес	2,25		
2	Текущий ремонт МКД			Руб/м2/мес	3,75		
2.1	Ремонт конструктивных элементов здания	По согласованию		Руб/м2/мес	1,85		
2.1.1	Текущий ремонт: несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и проч.) Устранение повреждений фундаментов, стен в т.ч. в подвалах и чердаках, обследование фундаментов, стен, крыши, перепорядок, окон и дверей.	По согласованию					
2.2	Ремонт общих коммуникаций и оборудования инженерного оборудования жилых домов	По согласованию		Руб/м2/мес	1,9		
2.2.1	Ремонт внутридомового электрооборудования. Устранение неисправностей в системе освещения МОП	По согласованию					



 Директор ООО «Жилищная Компания»
 С.К. Рязанский П.В.

			Итого:		24,74
			2.2.3	I гидравлические испытания и промывка систем центрального отопления, отопления с резиновой запорной арматурой	
		По согласованию	2.2.2	Текущий ремонт системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения (восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних сетей водоснабжения, водоотведения, отопления)	

Дом оборудован: центральным теплоснабжением и горячим водоснабжением, центральным водоснабжением, газоснабжением, канализацией.

г. Темрюк ул. Октябрьская ж/д № 110 Площадь — 4203,10м2

Расчет(план) стоимости услуг на управление МКД

с 01.07.2025г-30.06.2026г

№/№	Наименование вида работы(услуги)	Периодичность/количество/показатель выполненной работы(оказанной услуги)	Единица измерения работ(услуги)	Стоимость
1	2	3	4	5
1	Содержание общего имущества дома			21,93
1.1	Уборка придомовой территории(сбор мусора и подметание придомовой территории, уборка урн, посыпка пешеходной зоны при гололеде:		Руб/м2/мес	4,27

1.1.1	Подметание асфальтного покрытия	5 раз в неделю			
1.1.2	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю			
1.1.3	Уборка газонов	1 раз в неделю			
1.1.4	Уборка детских и спортивных площадок от мусора	5 раз в неделю			
1.1.5	Поиск травы на газонах	4 раза за сезон			
1.1.6	Очистка территории с усовершенствованным покрытием 1 класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами	По мере необходимости			
1.2	Уборка лестничных клеток	Руб/м2/мес	4,02		
1.2.1	Влажное подметание лестничных клеток и маршей	2 раза в неделю			
1.2.2	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц			
1.2.3	Мытье окон на лестничных клетках	2 раза в год			
1.2.4	Влажная протирка: стен, окрашенных масляной краской, дверей, перил, плафонов, шкафов электрических, почтовых ящиков.	2 раза в год			
1.2.5	Обметание пыли со стен и потолков, чердачных лестниц, людучков.	2 раза в год			
1.3	Испытание электрооборудования	Руб/м2/мес	0,12		
1.3.1	Электроизмерительные работы. По заключенным договорам со специализированными организациями.	1 раз в год			
1.4	Содержание вентканалов и дымоходов	Руб/м2/мес	1,09		
1.4.1	Техническое обслуживание дымовентканалов. По заключенным договорам со специализированными организациями.	3 раза в год			

1.5	Техническое обслуживание газопроводов		Руб/м2/мес	0,25	
1.5.1	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования. По заключенным договорам со специализированными организациями.	По графику 1 раз в год			
1.6	Аварийно-диспетчерская служба		Руб/м2/мес	4,24	
1.6.1	Устранение технологических нарушений во внутридомовых сетях отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электричества.	По мере необходимости			
1.6.2	Осмотр внутридомового электрооборудования.	2 раза в год			
1.6.3	Замена ламп в МОП	По мере необходимости по заявкам от Совета МКД			
1.6.4	Техническое обслуживание систем отопления, систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения)	По мере необходимости			
1.6.5	Запуск системы центрального отопления	1 раз в год			
1.6.6	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год			
1.7	Услуги управления МКД		Руб/м2/мес	5,59	

1.7.1	Управление и контроль работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Планирование финансовых и технических ресурсов, ведение технической документации. Прием заявок и рассмотрение обращений и жалоб. Заключение и учет договоров со специализированными организациями, рассмотрение жалоб. Организация проведения проверок и ремонта общедомовых приборов учета специализированными организациями. Поведение общих технических осмотров для подготовки здания к сезонной эксплуатации. Представление интересов собственников перед ресурсоснабжающими организациями. Составление сметной документации. Поведение мероприятий по обеспечению исполнения стандарта раскрытия информации о деятельности УК. Ведение документооборота и хранение документации. Абонентское обслуживание. Претензионная работа. Ведение лицевого счета дома.	5 дней в неделю по графику работы	Руб/м2/мес	2,35	3,92	Руб/м2/мес	1,93	2.1	Ремонт конструктивных элементов зданий	По согласованию	Руб/м2/мес	1,99	2.2	Ремонт общих коммуникаций и общедомового инженерного оборудования жилых домов	По согласованию	Руб/м2/мес	1,99	2.2.1	Ремонт внутридомового электроборудования. Устранение несправностей в системе освещения МОП	По согласованию		
1.8	Прибыль 10%		Руб/м2/мес	2,35	3,92	Руб/м2/мес	1,93	2.1	Ремонт конструктивных элементов зданий	По согласованию	Руб/м2/мес	1,99	2.2	Ремонт общих коммуникаций и общедомового инженерного оборудования жилых домов	По согласованию	Руб/м2/мес	1,99	2.2.1	Ремонт внутридомового электроборудования. Устранение несправностей в системе освещения МОП	По согласованию		

[illegible]

Директор ООО «Жилищная Компания» _____

