

**ДОГОВОР № М22А/2020**  
**управления многоквартирным домом,**  
**расположенным по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, дом 22а**

г. Кемерово

«22» сентября 2020г.

Собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, дом 22а, на основании решений общего собрания собственников помещений, оформленных протоколом № 2 общего собрания от 22.09. 2020 года, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищник», в лице Генерального директора ООО «УЖКХ» ЕИО ООО «УК «Жилищник» Кончаева Максима Сергеевича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 18.10.2019 г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, согласованные сторонами и утвержденные решением общего собрания собственников помещений, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, дом 22а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества МКД в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении №1 и является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, указан в Приложениях №2 и является неотъемлемой частью настоящего договора.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее 30 календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

2.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее- Перечень (Приложение №2 к настоящему Договору), с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

2.1.3. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленным качеством и правилами, утвержденными Постановлениями Правительства РФ.

2.1.5. Обеспечить предоставление Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг, путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственникам (нанимателям) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

В целях предоставления Собственникам коммунальных услуг Управляющая организация заключает Договор ресурс снабжения, а также Договор на приобретение коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

2.1.6. Проводить плановые (не реже двух раз в год) и внеплановые общие и частичные технические осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных



документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах. На основании осмотров составляются дефектные ведомости технического состояния зданий, инженерных коммуникаций и оборудования. О проведении осмотров уведомлять представителя собственника, который вправе присутствовать на осмотрах и получить заверенную копию акта осмотра.

2.1.7. Предоставлять ежемесячно, не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным, акты приемки оказанных услуг и работ уполномоченному Собственниками лицу (Председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома). Уведомление осуществляется в письменной форме через председателя совета МКД, а в случае отсутствия, членов Совета МКД. При отсутствии мотивированных (с предоставлением допустимых доказательств) возражений со стороны Собственников по истечении 3 рабочих дней после предоставления акта, месячный акт Управляющей организации считается акцептованным Собственниками в полном объеме. Услуги по настоящему Договору считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству, объемам и срокам (периодичности) оказания данных услуг в течении текущего месяца. Отказ Собственника от получения акта фиксируется актом с участием представителя Управляющей организации и любого иного лица. Факт выполнения работ в рамках исполнения предписаний контролирующих органов подтверждается актом контролирующего органа, выдавшего предписание.

2.1.8. Предоставлять ежегодно в течение первого квартала текущего года отчет об исполнении условий настоящего Договора управления за предыдущий год уполномоченному Собственниками лицу (Председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома), а также размещать данный отчет на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети Интернет.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

2.1.10. Предоставлять услуги и выполнять работы по эксплуатации, обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах границ ответственности, в объеме собранных от собственников средств, в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, утвержденного Общим собранием собственников (далее ОСС) помещений МКД.

2.1.11. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником и иными лицами за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц – платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей с Собственников, нанимателей, пользователей помещений в многоквартирном доме, а также банковских платежных агентов и кредитных организаций, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

При привлечении третьих лиц для расчета размера платы, осуществления расчетов с Собственниками, нанимателями и пользователями помещений в многоквартирных домах и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных не требуется.

2.1.12. По заявке Собственника выдавать платежные документы, справки о поступлении денежных средств, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ непосредственно при обращении.

2.1.13. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в Многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Требовать с Собственника своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги до 10-го числа следующего за отчетным Уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной



радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

2.2.2. Применять к Собственнику, имеющему задолженность перед Управляющей организацией по оплате услуг по настоящему Договору не запрещенные законом меры по взысканию просроченной задолженности, включая ограничение, либо временное прекращение предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору, начисление и взыскание пени по основному долгу, самостоятельно, либо путем привлечения по Договору третьих лиц, с последующим возмещением собственником затрат на ограничение и возобновление подачи коммунальных услуг.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 2.3.7. настоящего договора.

2.2.4. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором управления, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с собственниками, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации фактически понесенные ею затраты на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов не позднее 60 (шестидесяти) дней с даты предоставления Управляющей организацией отчета о расходах уполномоченному представителю собственников помещений.

2.2.5. На основании актов осмотров общего имущества многоквартирного дома вносить предложения и согласовывать с Собственниками в лице членов совета МКД план работ по текущему ремонту общего имущества на следующий календарный год с экономически обоснованным финансированием в соответствии с требованиями жилищного законодательства. Ремонтные работы, проведение которых предписано надзорными (контролирующими) государственными органами, Управляющая компания вправе провести без согласования с членами совета МКД с последующим включением их стоимости в акт приемки оказанных услуг.

В случае, если собственники помещений проигнорируют предложения Управляющей организации, что станет причиной аварийной ситуации и повлечет причинение ущерба имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме и к возникновению административной ответственности, Управляющая организация, вправе компенсировать возникшие затраты с лицевого счета МКД.

2.2.6. Управляющая организация вправе представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

2.2.7. Управляющая организация выступать инициатором проведения внеочередного ОСС собственников помещений МКД.

2.2.8. Оказывать помощь в подготовке и проведении ОСС в порядке ч.6 ст.45 ЖК РФ.

2.2.9. С согласия Собственников помещений (на основании решения общего собрания собственников) и при наличии финансовой возможности инвестировать собственные средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками помещений в многоквартирном доме. В случае досрочного расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе Собственников помещений, Управляющая организация вправе требовать возмещения понесенных затрат с каждого Собственника пропорционально его доли в общем имуществе.

2.2.10. Предоставлять в возмездное пользование третьим лицам общее имущество многоквартирного дома (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.). За ведение Договоров аренды общего имущества многоквартирного дома, взимать вознаграждение в размере 20 % от арендной платы.

2.2.11. Оказывать Собственникам по их заявке, за счет средств Собственника дополнительные услуги, или выполнять работы, не входящие в состав услуг и работ, оказываемых по настоящему договору. Порядок оказания платных услуг, цены и тарифы на эти услуги определяются Управляющей организацией самостоятельно и могут быть изменены в одностороннем порядке.



2.2.12. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета и сохранности пломб.. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.13. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и подрядных организаций) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

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

### **2.3.Собственники обязаны:**

2.3.1. Установить ИПУ коммунальных ресурсов. Ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца предоставлять показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) в адрес Исполнителя коммунальных услуг. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета.

2.3.2. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанции). Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься с использованием системы.

2.3.3. Не размещать на лестничных маршах и коридорах предметы бытового обихода. При проведении Собственником работ по ремонту, перепланировке помещения, самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не курить, не распивать спиртные напитки, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

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

2.3.5. Использовать жилое помещение только для проживания, места общего пользования и придомовую территорию в соответствии с их назначением без ущемления прав третьих лиц.

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

2.3.7. Обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником, обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других, конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное время, а представителям аварийных служб для работ по ликвидации аварии – в любое время. Собственники обязаны не закрывать декоративными панелями, части внутренних трубопроводов, если любая часть трубопровода не может быть доступна для осмотра и обслуживания без проведения работ по демонтажу декоративной панели. Собственник освобождает трубопроводы от панелей самостоятельно.

2.3.8. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией Телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по устранению неисправностей.



2.3.9. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, переустройство жилого помещения без согласования с Управляющей организацией и в необходимых случаях с местными органами самоуправления

2.3.10. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.

- Предоставить УК Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца в течении 10 дней с момента наступления события.

2.3.11. Утверждать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества, и при необходимости размер и источник их финансирования.

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

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

#### **2.4. Собственник вправе:**

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения - Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные услуги, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги. На получение информации о тарифах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением и содержанием многоквартирного дома.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору. Требовать от Управляющей организации изменения оплаты в случае некачественного содержания дома, текущего ремонта и предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

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

2.4.6. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

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

### **3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.2. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, либо событий чрезвычайного характера. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.



3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.4. Собственники помещений несут ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам, в результате несогласованной перепланировки или переустройства помещения, за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Плата за нежилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. В случае, если размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не утвержден решением общего собрания собственников, то он устанавливается органами местного самоуправления в соответствии со ст. 158 ЖК РФ.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Кемеровской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим. Собственники нежилых помещений самостоятельно получают платежные документы по месту нахождения Управляющей организации.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества собственнику производится перерасчет в соответствии с действующим законодательством РФ.

Однако, Собственник не в праве требовать перерасчета размера платы, если работа была связана с угрозой жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, или в следствии обстоятельств непреодолимой силы.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с решением общего собрания собственников МКД.

4.9. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, может быть изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.



4.10. При временном отсутствии Собственника в жилых помещениях все коммунальные услуги, кроме платы за помещение и отопление, подлежат перерасчету при условии предоставления собственником подтверждающих документов в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.11. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из норматива потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством РФ и органами местного самоуправления г. Кемерово.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

5.2. Срок действия настоящего Договора один год с 22.09.2020 года по 21.09.2025 года.

5.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором. Количество пролонгаций не ограничено.

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

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Изменения условий Договора оформляются Сторонами в виде дополнительных соглашений, которые вступают в силу с момента проведения общего собрания Собственников и их подписания обеими Сторонами.

7.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один экземпляр для ГЖИ КО.

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

7.4. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

- Приложение № 2 Перечень услуг и работ, управлению содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 3 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 Перечень услуг по управлению многоквартирным домом не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений и критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

- Приложение № 5 Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками помещений и Управляющей организацией.

- Приложение № 6 Реестр собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом

- Приложение № 7 Перечень технической документации, подлежащей передаче при расторжении договора управления.

Реквизиты сторон

ООО «УК «Жилищник»,  
650056, г. Кемерово, ул. Волгоградская, 45 А  
ИНН 4205214593  
КПП 420501001  
ОГРН 1114205000733  
БИК 045004719  
Р/с 40702810620070000233  
В Филиале №5440 БАНКА ВТБ (ПАО)  
г. Новосибирск  
К/с 30101810450040000719

Собственники:

Приложение № 6,  
реестр собственников помещений,  
подписавших договор управления

М.С. Кончаев









Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

**І. В состав общего имущества включаются:**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**Внешняя граница сетей.**

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.



II. Характеристика технического состояния общего имущества к Договору управления МКД  
по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, д. 22а  
Год постройки: 2001 Дата последней инвентаризации

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения общего пользования	Плотнось:
	Общая площадь дома: 4980,1
	Площадь жилых помещений: 4980,1
	Площадь нежилых помещений:
	Площадь подвала: 354,7
	Площадь лестничных клеток: 785,6
	Количество:
	Этажей: 16
	Подъездов: 1
	Лифтов: 2
	Мусоропроводов: 1
	Квартир: 80
Кровля	Вид кровли: Плоская
	Материал кровли: Из рулонных материала
	Площадь кровли: 473
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	1.ОПУ горячей воды
	1.1. 1.1. Количество водомерных узлов, шт. 1
	1.2.Протяженность розлива, м.п. 794
	1.3.Протяженность стояков, м.п.
	1.4.Наличие встроенных насосных, шт.
	2.ОПУ холодной воды
	2.1.Количество водомерных узлов, шт. 1
	2.2.Протяженность розлива, м.п.
	2.3.Протяженность стояков, м.п.
	2.4.Наличие встроенных насосных, шт.
	3.Водоотведение
	3.1.Протяженность розлива, м.п. 274
	4.ОПУ тепловой энергии
	4.1.Источник теплоснабжения, центральная
	4.2.Протяженность розлива, м.п. 473
	4.3.Протяженность стояков, м.п.
	4.4.Насосная установка, шт.
	4.5.Количество узлов управления, шт. 1
	5.Электричество
	5.1.Протяженность сетей, м.п.
	5.2.Количество приборов учета в эл.щитовой, шт. 5
	5.3.Количество электросчетчиков, шт. 1
	5.4.Вид проводки, открытая
Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Общая площадь земельного участка: 2432	
в том числе:	
застройка: 480,7	
асфальт: 1123,6	
грунт: 1225,6	
газон: 816,4	
Элементы благоустройства	
Малые архитектурные формы:	
Ограждения, м.	
Скамейки, шт. 1	
Элементы детских и спортивных площадок, шт. 2	
Собственники: Приложение № 6, реестр собственников помещений, подписавших договор управления	



М.С. Кончаев



**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО  
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

	<p><b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</b></p>
1.	<p>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</p> <p>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;</p> <p>проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</p> <p>признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</p> <p>коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</p> <p>поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;</p> <p>при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;</p> <p>проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;</p> <p>определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.</p>
2.	<p>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</p> <p>проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;</p> <p>проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;</p> <p>контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.</p> <p>обеспечение ограничения доступа граждан в подвалы и (или) технические подполья.</p>
3.	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</p> <p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p> <p>выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;</p> <p>выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</p> <p>выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;</p> <p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>
4.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;</p>



	<p>выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</p> <p>выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;</p> <p>проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
5.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</p> <p>контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> <p>выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;</p> <p>выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;</p> <p>контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
6.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</p> <p>выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
7.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p> <p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p> <p>контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</p> <p>осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бес чердачными) крышами для выявления нарушений требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой</p>



	<p>отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление насыпного перегрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>обеспечение ограничения доступа граждан на крышу и (или) чердак.</p>
8.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.</p>
9.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связей отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
10.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> <p>выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</p> <p>проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
11.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений</p>



12.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
13.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
<p align="center"><b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b></p>	
1.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:</p> <p>проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;</p> <p>при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;</p> <p>чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
2.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</p> <p>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;</p> <p>контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;</p> <p>проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;</p> <p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</p> <p>проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;</p> <p>контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;</p> <p>сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;</p> <p>контроль состояния и восстановление не реже одного раза в три года антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов, пылеуборка и дезинфекция вентиляционных каналов не реже одного раза в три года;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
3.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:</p> <p>определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;</p> <p>устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);</p> <p>очистка от сажи дымоходов и труб печей;</p> <p>устранение завалов в дымовых каналах.</p>
4.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и вод подкачек в многоквартирных домах:</p> <p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и вод подкачках в многоквартирных домах;</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;</p> <p>гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и</p>



	<p>вод подкачек;</p> <p>работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;</p> <p>проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>
5.	<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p> <p>проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</p> <p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p> <p>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p> <p>переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;</p> <p>промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</p> <p>очистка и промывка водонапорных баков;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;</p> <p>промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>
6.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p> <p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <p>проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</p> <p>удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>
7.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</p> <p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> <p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, аварийного освещения, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;</p> <p>контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.</p>
8.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</p> <p>организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;</p> <p>организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;</p> <p>при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.</p>



9.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;</li> <li>обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);</li> <li>обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);</li> <li>обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.</li> </ul>
<p align="center"><b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b></p>	
1.	<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>не реже двух раз в неделю сухая и не реже одного раза в неделю влажная, а для первых двух этажей – ежедневная, влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;</li> <li>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек с периодичностью, обеспечивающей своевременное удаление пыли, но не реже двух раз в неделю;</li> <li>мытьё окон с периодичностью, обеспечивающей их нормальную светонепроницаемость, но не реже трех раз в год;</li> <li>очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов) с периодичностью, обеспечивающей их надлежащее содержание, но не реже двух раз в день;</li> <li>проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом, с периодичностью, обеспечивающей исключение распространения вредных грызунов, насекомых, болезнетворных бактерий и токсинов, но не реже двух раз в год;</li> <li>мониторинг выполнения собственниками, арендаторами и нанимателями помещений в многоквартирном доме требований жилищного законодательства к размещению рекламных и иных информационных плакатов, транспарантов, конструкций;</li> <li>обеспечение ограничения доступа граждан к коллективным (общедомовым) приборам учета энергетических ресурсов и воды.</li> </ul>
2.	<p>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;</li> <li>сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;</li> <li>очистка придомовой территории в отсутствие снегопада от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) не реже трех раз в неделю;</li> <li>очистка придомовой территории от наледи и льда, обработка противогололедными веществами и смесями для недопущения скользкости пешеходных дорожек, тротуаров;</li> <li>очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома с периодичностью, обеспечивающей их надлежащее санитарное содержание, но не реже одного раза в сутки;</li> <li>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд не реже двух раз в сутки, один из которых – до 7 часов утра, еще один – в вечерние часы.</li> </ul>
3.	<p>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>подметание и уборка придомовой территории не реже одного раза в сутки;</li> <li>полив тротуаров в жаркие дни по мере необходимости, но не реже двух раз в сутки;</li> <li>очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома с периодичностью, обеспечивающей их надлежащее санитарное содержание, но не реже одного раза в сутки;</li> <li>ежедневная уборка газонов и их выкашивание при высоте травы более 10 см.;</li> <li>прочистка ливневой канализации не реже двух раз в месяц;</li> <li>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка не реже двух раз в сутки, один из которых – до 7 часов утра, еще один – в вечерние часы;</li> <li>ежедневная уборка детских площадок и площадок для отдыха.</li> </ul>



4.	<p>Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:</p> <p>организация незамедлительного вывоза твердых коммунальных отходов при накоплении более 2,5 куб.метров;</p> <p>обеспечение вывоза жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;</p> <p>обеспечение вывоза бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;</p> <p>организация и надлежащее содержание мест накопления отходов, сбор отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.</p>
4.1.	<p>Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:</p> <p>организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок;</p> <p>организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.</p>
5.	<p>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:</p> <p>осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты;</p> <p>информирование собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме о недопущении и мониторинг захламления помещений общего пользования и размещения домашних вещей и иного имущества в местах доступа к пожарным лестницам, системам противопожарного водоснабжения, средствам противопожарной защиты, а также в проходах и вблизи выходов.</p>
6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.
7.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.
8.	Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Собственники:  
Приложение № 6,  
реестр собственников помещений,  
подписавших договор управления

ООО «УК «Жилищник»



М.С. Кончаев



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,**

не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые  
управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений (по  
результатам осмотров общего имущества).

№ П/П	Наименование работ
1.	Строительные конструкции
1.1.	Лестничные клетки
	Ремонт лестничных клеток
	Ремонт помещений узлов управления
	Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами
	Частичная и полная замена поручней лестничных ограждений
	Частичная замена и укрепление металлических перил
	Заделка выбоин, трещин ступней и площадок
	Ремонт канализационных ниш
1.2.	Фундаменты и стены подвальных помещений
	Ремонт, восстановление стен подвала путем перекладки и усиления стен
	Ремонт примыков, вход в подвал
	Устройство (заделка) вентиляционных продухов
	Устройство решеток на подвальные окна
1.3.	Фасады и стены
	Ремонт гладкой поверхности стен фасадов до 50%
	Ремонт и отделка цоколя, пандуса
	Перекладка кирпичных карнизов
	Ремонт, устройство козырьков над подъездами
	Ремонт крылец
	Ремонт балконных плит
	Масляная окраска балконного ограждения
	Ремонт балконных козырьков
	Заделка и герметизация швов и стыков
	Ремонт больших участков кирпичных стен
	Установка новых домовых знаков и наименований улиц
1.4.	Кровля
	Ремонт шиферных кровель до 50%
	Ремонт металлических кровель до 50%
	Ремонт мягких кровель до 50%
	Ремонт ж/б кровель до 50%
	Замена водосточных труб
	Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций кровли
	Очистка кровли от мусора, грязи, посторонних предметов, снега и наледи
	Укрепление и ремонт парапетных ограждений
	Ремонт слуховых окон, люков и входов на чердак
	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак на замки
1.5.	Окна, двери
	Смена и установка деревянных оконных рам
	Вставка недостающих стекол (остекление)
	Смена и установка деревянных дверных полотен
	Установка металлических дверей
	Замена чердачных люков на металлические



	Навеска, укрепление или регулировка пружин и амортизаторов на входных дверях
	Закрытие подвальных, мусоропроводных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки
1.6.	<b>Перекрытия</b>
	Ремонт, замена деревянного перекрытия
	Утепление чердачного перекрытия
	Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий
	Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах
1.7.	<b>Мусоропровод</b>
	Ремонт загрузочных устройств, клапанов, мусоросборных камер, стволов
2.	<b>Внутридомовое инженерное оборудование</b>
2.1.	<b>Система отопления</b>
	Установка, смена запорной и регулирующей арматуры
	Замена участков трубопровода, с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Замена распределительного трубопровода отопления (розлив)
	Замена стояков и проводок
	Замена приборов отопления
	Замена подъездного отопления
	Замена полотенцесушителей
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов отопления
	Замена задвижек
	Установка насосов в жилых домах
2.2.	<b>Система ХВС и ГВС</b>
	Установка, смена кранов, вентилей, и др. запорной арматуры
	Замена участков трубопровода, с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Замена распределительной сети трубопроводов холодной и горячей воды (розлив)
	Замена стояков и проводок включая контрольные краны
	Замена задвижек
	Установка насосов в жилых домах
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов
	Установка приборов учета
2.3.	<b>Система канализации</b>
	Замена участка трубопровода 1 труба, фасонных частей
	Замена канализационных труб с фасонными частями
	Ремонт внутреннего водостока
2.4.	<b>Электрооборудование</b>
	Вынос или замена ВРУ, ремонт этажных щитков
	Замена электропроводки, перетяжка проводов
	Замена приборов учета электроэнергии на хоз. нужды дома
	Установка светильников РКУ
	Восстановление цепей заземления
	Модернизация электрооборудования
	Замена и установка автоматических систем контроля
2.5.	<b>Мусоропровод</b>
	Ремонт загрузочных устройств, клапанов, мусоросборных камер, стволов
2.6.	<b>Внешнее благоустройство</b>
	Ремонт разрушенных участков асфальтобетонного покрытия проездов, тротуаров, отмосток
	Ремонт контейнерных площадок
	Изготовление, установка газонных ограждений.



Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

1. Объем финансирования:
  - 1.1. Работы, выполнение которых требует значительных финансовых средств.
  - 1.2. Непредвиденные работы.
2. Превышение минимальной продолжительности эффективной эксплуатации общего имущества, установленной ВСН – 58-88.
3. Предупреждение преждевременного износа и поддержание работоспособности и эксплуатационных характеристик элементов и систем МКД (работоспособных, но имеющих большой процент износа).
4. Замена элементов и систем общего имущества в связи с их моральным износом.
5. Наличие экспертного заключения о непригодности, нецелесообразности, возможной опасности дальнейшего использования элементов и систем.
6. Улучшение комфортности (условий) проживания:
  - 6.1. Замена отопительных приборов на улучшенные (современного образца).
  - 6.2. Утепление стен и участков стен.
  - 6.3. Установка диспетчерских систем,
  - 6.4. Установка систем дополнительного кондиционирования.
  - 6.5. Монтаж пандусов.
  - 6.6. Замена оконных блоков на улучшенные.
  - 6.7. Замена электрических сетей на улучшенные (алюминий на медь, ролики на скрытую).
  - 6.8. Замена элементов защиты электрооборудования (пробок на автоматы).
  - 6.9. Установка энергосберегающего оборудования.
  - 6.10. Установка УЗО.
  - 6.11. Установка малых форм (детские, спортивные площадки и подобное),
  - 6.12. Установка ограждений.
  - 6.13. Монтаж хозяйственных площадок.
  - 6.14. Установка дополнительного запорного оборудования дверей (домофонов).

Собственники:  
Приложение № 6,  
реестр собственников помещений,  
подписавших договор управления





## ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

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

подготовка предложений по вопросам проведения реконструкции многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

е) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисления самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц по Договору, обязательных



платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, в случае заключения Договора с ресурсоснабжающими организациями;

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

ж) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Собственники:  
Приложение № 6,  
реестр собственников помещений,  
подписавших договор управления

ООО «УК «Жилищник»



М.С. Кончаев



**Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между  
Собственниками помещений и Управляющей организацией.**

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определены исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору определяются:

- по обслуживанию придомовой территории – согласно границ, установленных кадастровым планом земельного участка при наличии или согласно экспликации земельного участка на дом.

- по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – указаны в договорах снабжения ГХВС, тепловой энергии, электроснабжения, водоотведения.

Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящиеся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

В случае, если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

При замене собственником участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и мест присоединения этих труб к стояку.

При устройстве внутренних трубопроводов в помещении квартиры в строительные конструкции, либо закрытие их декоративными панелями, собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

При замене собственником участка проектных стальных труб на стояке ГВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и мест подсоединения этих труб к стояку.

При устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения – до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка.

- по внутридомовой системе отопления – стояки и подводка до прибора отопления.

В случае переустройства собственником системы отопления (замене проектных обогревающих элементов, установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим и личным имуществом собственника устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка.

При замене собственником участка проектных стальных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединения этих труб к стояку.

При устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции. Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой системе электроснабжения – первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите.

- по системе вентиляции – входное отверстие вентиляционного канала.

В случае выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон, замена входных межкомнатных дверей, дверей в туалет и ванную комнату) в следствии чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздухопроводов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на собственников помещений.

Собственники:  
Приложение № 6,  
реестр собственников помещений,  
подписавших договор управления



«Управляющая компания «Жилищник»

М.С. Кончаев







Приложение № 6 к Договору управления № 11224/2020 от 22.09.2020  
 многоквартирном доме по адресу: ул. Марковцева, д. 22а

Реестр собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, 22а.

№ п/п	№ пом. еще	Ошадь поме	ФИО - для физического лица/полное наименование и ОГРН - для юридического лица	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещени	Количество голосов, которыми владеет собственник	Кв. м.		
1	1	67,7	Пикунев Павел Александрович	Собственность, № 42-24-0201012-6669-42/001/2018-1 от 24.04.2018	67,7			
2	2	38,3	Строкина Марина Валерьевна	Совместная собственность, № 42-42/001-42/201/011/2016-285/2 от 20.04.2016	19,15			
3	2	38,3	Строкин Александр Викторович	Совместная собственность, № 42-42/001-42/201/011/2016-285/2 от 20.04.2016	19,15			
4	3	72,7	Щураев Андрей Александрович	Долевая собственность, № 42-01/00-9/2002-557 от 20.02.2002, 1/2	36,35			
5	3	72,7	Исакова Ирина Александровна	Долевая собственность, № 42-01/00-9/2002-559 от 20.02.2002, 1/2	36,35			
6	4	50,3	Артегин Александр Витальевич	Собственность, № 42-42/001-42/001/019/2015-861/2 от 11.11.2015	50,3			
7	5	67,7	Литовченко Мария Владимировна	Долевая собственность, № 42-42/001-42/201/136/2016-217/2 от 19.10.2016,	22,57			
8	5	67,7	Заволовский Дмитрий Кириллович	Долевая собственность, № 42-42/001-42/201/136/2016-217/3 от 19.10.2016,	22,57			
9	5	67,7	Заволовская София Кирилловна	Долевая собственность, № 42-42/001-42/201/136/2016-217/4 от 19.10.2016,	22,57			
10	6	70,1	Колпакова Юлия Вячеславовна	Собственность, № 42-01/00-6/2002-213 от 01.02.2002	70,1			
11	7	51,9	Шварцгитца Татьяна Александровна	Собственность, № 42-01/00-12/2002-277 от 01.03.2002	51,9			
12	8	70,9	Полкова Анна Валерьевна	Совместная собственность, № 42-24-0201012-6666-42/001/2019-2 от 07.05.2019	35,45			
13	8	70,9	Полков Виталий Викторович	Совместная собственность, № 42-24-0201012-6666-42/001/2019-2 от 07.05.2019	35,45			
14	9	51,5	Пархоменко Екатерина Сергеевна	Собственность, № 42-24-0201012-6667-42/001/2019-4 от 31.03.2019	51,5			
15	10	69,7	Ковалева Екатерина Павловна	Долевая собственность, № 42-42-01/1395/2014-348 от 23.12.2014, 1/3	23,23			
16	10	69,7	Ковалев Юрий Павлович	Долевая собственность, № 42-42-01/1395/2014-348 от 23.12.2014, 1/3	23,23			
17	10	69,7	Ковалев Иван Павлович	Долевая собственность, № 42-42-01/1395/2014-348 от 23.12.2014, 1/3	23,23			
18	11	70,2	Клиничук Андрей Владимирович	Собственность, № 42-01/00-4/2002-197 от 23.01.2002	70,2			
19	12	51,9	Полников Александр Сергеевич	Собственность, № 42-24-0201012-6647-42/001/2017-2 от 13.06.2017	51,9			
20	13	72,8	Сренко Людмила Васильевна	Собственность, № 42-01/00-5/2002-544 от 31.01.2002	72,8			
21	14	51,3	Гринько Ирина Анатольевна	Долевая собственность, № 42-42/001-42/201/017/2016-126/2 от 12.04.2016,	32,06			
22	14	51,3	Казанцева Наталья Алексеевна	Долевая собственность, № 42-42/001-42/201/017/2016-126/3 от 12.04.2016,	6,41			
23	14	51,3	Гринько Артур Русланович	Долевая собственность, № 42-42/001-42/201/017/2016-126/4 от 12.04.2016,	6,41			
24	14	51,3	Казанцева Алена Алексеевна	Долевая собственность, № 42-42/001-42/201/017/2016-126/5 от 12.04.2016,	6,41			
25	15	69,8	Черева Ольга Евгеньевна	Собственность, № 42-01/00-4/2002-308 от 18.01.2002	69,8			
26	16	69,7	Лукашник Светлана Николаевна	Собственность, № 42-01/00-4/2002-107 от 28.01.2002	69,7			


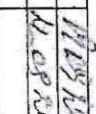

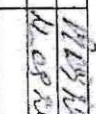

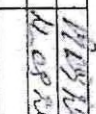


27	17	51.3	Жирнова Вероника Николаевна	Собственность. № 42-42-01/094/2007-325 от 04.06.2007	51.3	16.08.2010
28	18	75	Богданов Павел Олегович	Собственность. № 42-42/001-42/101/001/2015-641/2 от 19.08.2015	75	19.09.10
29	19	52.5	Очерделко Вера Григорьевна	Собственность. № 42-01/00-68/2001-612 от 21.01.2002	52.5	10.09.10
30	20	69.9	Потыкин Владимир Александрович	Собственность. № 42-01/00-55/2003-138 от 19.06.2003	69.9	10.09.10
31	21	70.2	Аветисян Сусанна Ирачковна	Собственность. № 42-42/001-42/201/101/2016-473/4 от 29.07.2016	70.2	18.09.10
32	22	52.2	Кабанова Людмила Никифоровна	Собственность. № 42-01/00-9/2002-100 от 19.02.2002	52.2	18.09.10
33	23	74.9	Прохорова Елена Петровна	Собственность. № 42-01/00-12/2002-421 от 04.03.2002	74.9	18.09.10
34	24	51.2	Калинин Владимир Владимирович	Собственность. № 42-42/001-42/101/14/2015-583/2 от 25.09.2015	51.2	18.09.10
35	25	69.8	Селянская Людмила Михайловна	Собственность. № 42-01/00-4/2002-408 от 18.01.2002	69.8	18.09.10
36	26	69.6	Римца Людмила Николаевна	Собственность. № 42-01/00-4/2002-103 от 23.01.2002	69.6	18.09.10
37	27	52	Кизева Людмила Степановна	Собственность. № 42-42/001-42/201/034/2016-941/2 от 21.06.2016	52	18.09.10
38	28	72.5	Беспястов Сергей Анатольевич	Полевая собственность. № 42-42/001-42/101/009/2015-440/2 от 01.07.2015.	36.25	18.09.10
39	28	72.5	Беспястова Мария Викторовна	Полевая собственность. № 42-42/001-42/101/009/2015-440/3 от 01.07.2015.	36.25	18.09.10
40	29	51	Павлова Светлана Сергеевна	Собственность. № 42-24-0201012-6641-42/001/2017-1 от 14.07.2017	51	18.09.10
41	30	69.7	Чуракова Ольга Михайловна	Собственность. № 42-42-01/422/2013-221 от 06.02.2014	69.7	18.09.10
42	31	67.2	Крылова Анастасия Игоревна	Собственность. № 42-24-0201012-6643-42/001/2019-4 от 25.06.2019	67.2	18.09.10
43	32	51.6	Будалева Валентина Ивановна	Совместная собственность. № 42-24-0201012-6644-42/001/2019-2 от 06.03.2019	25.8	18.09.10
44	32	51.6	Будалев Владимир Георгиевич	Совместная собственность. № 42-24-0201012-6644-42/001/2019-2 от 06.03.2019	25.8	18.09.10
45	33	72.4	Платичин Евгений Александрович	Совместная собственность. № 42-42/001-42/101/093/2015-741/2 от 12.08.2015	36.2	18.09.10
46	33	72.4	Платичина Наталья Юрьевна	Совместная собственность. № 42-42/001-42/101/093/2015-741/2 от 12.08.2015	36.2	18.09.10
47	34	50.6	Курочкина Валентина Викторовна	Собственность. № 42-01/00-3/2002-388 от 21.01.2002	50.6	18.09.10
48	35	69.4	Шлемовина Любовь Викторовна	Собственность. № 42-01/00-4/2002-312 от 18.01.2002	69.4	18.09.10
49	36	67.9	Босконочин Виталий Николаевич	Собственность. № 42-42-01/291/2006-085 от 04.04.2007	67.9	20.09.10
50	37	50.4	Мартьяненко Никита Борисович	Собственность. № 42-42-01/173/2008-323 от 12.08.2008	50.4	18.09.10
51	38	73.2	Агапова Алла Анатольевна	Собственность. № 42-42-01/157/2008-013 от 08.07.2008	73.2	18.09.10
52	39	51.3	Лощкарев Андрей Александрович	Собственность	51.3	18.09.10
53	40	69.7	Григорина Ирина Геннадьевна	Собственность. № 42-01/00-32/2002-147 от 30.04.2002	69.7	18.09.10
54	41	71.2	Агбабьянова Валентина Яковлевна	Собственность. № 42-01/00-4/2002-105 от 23.01.2002	71.2	18.09.10
55	42	52	Леоненко Римма Ивановна	Собственность. № 42-01/00-11/2002-628 от 04.03.2002	52	18.09.10
56	43	74.8	Чермакина Маргарита Анатольевна	Собственность. № 42-01/00-3/2002-552 от 25.01.2002	74.8	18.09.10
57	44	51.8	Першин Александр Николаевич	Собственность. № 42-42-01/153/2012-047 от 13.06.2012	51.8	18.09.10
58	45	71.8	Ананьев Юрий Александрович	Собственность. № 42-01/00-99/2003-114 от 06.11.2003	71.8	18.09.10
59	46	67.2	Путятин Сергей Владимирович	Совместная собственность. № 42-24-0201012-6703-42/001/2017-1 от 02.03.2017	33.6	18.09.10
60	46	67.2	Путяткина Ольга Сергеевна	Совместная собственность. № 42-24-0201012-6703-42/001/2017-1 от 02.03.2017	33.6	18.09.10
61	47	51.6	Лазуткина Алина Валерьевна	Полевая собственность. № 42-42-01/370/2012-148 от 28.01.2013. 1/2	25.8	18.09.10
62	47	51.6	Лазуткин Валерий Алексеевич	Полевая собственность. № 42-42-01/370/2012-148 от 28.01.2013. 1/2	25.8	18.09.10
63	48	75.2	Сафилкина Ирина Александровна	Полевая собственность. № 42-01/00-8/2002-573 от 14.02.2002. 1/2	37.6	18.09.10
64	48	75.2	Сафилкина Ирина Александровна	Полевая собственность. № 42-42-01/030/2011-102 от 09.02.2011. 1/2	37.6	18.09.10



55	49	51,9	Конеева Галина Ивановна	Собственность, № 42-42/01/288/2014-283 от 16.09.2014	51,9	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
56	50	67,6	Барковская Александра Андреевна	Долевая собственность, № 42-42-01/286/2009-018 от 21.10.2009, 1/2	33,8	<i>С.И.И.</i>	09.09.20
57	50	67,6	Барковский Андрей Вячеславович	Долевая собственность, № 42-42-01/286/2009-018 от 21.10.2009, 1/2	33,8	<i>С.И.И.</i>	09.09.20
58	51	62,8	Степанов Станислав Евгеньевич	Собственность, № 42-42/001-42/101/054/2015-9012 от 27.05.2015	62,8	<i>С.И.И.</i>	10.09.20
59	52	52	Веселова Ирина Вячеславовна	Собственность, № 42-01/00-64/2001-120 от 03.01.2002	52	<i>С.И.И.</i>	14.09.20
60	53	74,8	Грибков Владимир Иванович	Собственность, № 42-01/00-51/2002-417 от 30.01.2002	74,8	<i>С.И.И.</i>	14.09.20
71	54	51,9	Ковалева Татьяна Михайловна	Собственность, № 42-01/00-3/2002-393 от 21.01.2002	51,9	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
72	55	71,8	Рубанова Наталья Михайловна	Собственность, № 42-42-01/137/2011-161 от 15.06.2011	71,8	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
73	56	67,8	Бесселина Маргарита Анатольевна	Собственность, № 42-01/00-12/2002-415 от 04.03.2002	67,8	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
74	57	52,2	Куксов Алексей Владимирович	Собственность, № 42-01/00-3/2002-539 от 25.01.2002	52,2	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
75	58	74,8	Лескин Андрей Михайлович	Долевая собственность, № 42-42/001-42/001/019/2015-49912 от 09.10.2015,	49,87	<i>С.И.И.</i>	
76	58	74,8	Лескин Евгений Андреевич	Долевая собственность, № 42-42/001-42/001/019/2015-5001 от 09.10.2015,	12,47	<i>С.И.И.</i>	
77	58	74,8	Лескина Ольга Андреевна	Долевая собственность, № 42-42/001-42/001/019/2015-5011 от 09.10.2015,	12,47	<i>С.И.И.</i>	
78	59	51,1	Шилоносков Андрей Викторович	Совместная собственность, № 42-24-0201012:6687-42/001/2019-11 от	25,55	<i>С.И.И.</i>	
79	59	51,1	Шилоносова Евгения Сергеевна	Совместная собственность, № 42-24-0201012:6674-42/001/2018-8 от	25,55	<i>С.И.И.</i>	
80	60	71,6	Шалаева Ксения Викторовна	Совместная собственность, № 42-24-0201012:6674-42/001/2018-8 от	35,8	<i>С.И.И.</i>	
81	60	71,6	Шаддеев Александр Васильевич	Совместная собственность, № 42-24-0201012:6688-42/001/2018-1 от	35,8	<i>С.И.И.</i>	
82	61	67,8	Замыслов Григорий Евгеньевич	Долевая собственность, № 42-24-0201012:1540-42/001/2019-3 от 13.06.2019,	8,48	<i>С.И.И.</i>	
83	61	67,8	Замыслов Григорий Евгеньевич	Долевая собственность, № 42-24-0201012:1540-42/001/2019-3 от 13.06.2019,	8,48	<i>С.И.И.</i>	
84	63	72,9	Сашико Александр Алексеевич	Собственность, № 42-01/00-8/2002-409 от 12.02.2002	72,9	<i>С.И.И.</i>	
85	64	52,1	Васькин Дмитрий Александрович	Собственность, № 42-01/00-4/2002-111 от 24.01.2002	52,1	<i>С.И.И.</i>	19.09.20
86	65	71,8	Короткевич Сергей Станиславович	Собственность, № 42-01/00-8/2002-575 от 14.02.2002	71,8	<i>С.И.И.</i>	19.09.20
87	66	71,7	Асакина Тамара Борисовна	Собственность, № 42-01/00-4/2002-412 от 18.01.2002	71,7	<i>С.И.И.</i>	18.09.20
88	67	51	Фроменко Наталья Анатольевна	Собственность, № 42-01/00-13/2002-278 от 05.03.2002	51	<i>С.И.И.</i>	18.09.20
89	68	72,9	Зинкевич Никита Алексеевич	Долевая собственность, № 42-01/00-22/2002-336 от 10.04.2002, 1/2	36,45	<i>С.И.И.</i>	
90	68	72,9	Зинкевич Алексей Николаевич	Долевая собственность, № 42-01/00-22/2002-337 от 10.04.2002, 1/2	36,45	<i>С.И.И.</i>	
91	69	52	Кобзева Нина Ивановна	Собственность, № 42-01/00-4/2002-77 от 24.05.2002	52	<i>С.И.И.</i>	
92	70	67,4	Шилоносков Андрей Викторович	Совместная собственность, № 42-24-0201012:6674-42/001/2018-8 от	33,7	<i>С.И.И.</i>	
93	70	67,4	Шилоносова Евгения Сергеевна	Совместная собственность, № 42-24-0201012:6674-42/001/2018-8 от	33,7	<i>С.И.И.</i>	
94	71	71,8	Мельник Наталья Владимировна	Долевая собственность, № 42-24-0201012:6675-42/001/2019-1 от 18.02.2019,	35,9	<i>С.И.И.</i>	
95	72	51,8	Литовина Татьяна Васильевна	Собственность, № 42-01/00-8/2002-567 от 14.02.2002	51,8	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
96	73	75,5	Давук Нина Сергеевна	Собственность, № 42-01/00-3/2002-591 от 21.01.2002	75,5	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
97	74	51,1	Козлякова Ульяна Рамисовна	Собственность, № 42-42-01/164/2008-211 от 04.08.2008	51,1	<i>С.И.И.</i>	16.09.20
98	75	67,5	Натуга Евгения Валерьевна	Собственность, № 42-42-01/238/2008-262 от 29.10.2008	67,5	<i>С.И.И.</i>	16.09.20
99	76	71,7	Назмов Виктор Александрович	Долевая собственность, № 42-01/00-18/2002-370 от 27.03.2002, 1/4	17,93	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
100	76	71,7	Назмов Марина Викторовна	Долевая собственность, № 42-01/00-18/2002-370 от 27.03.2002, 1/4	17,93	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
101	76	71,7	Назмов Валентина Леонидовна	Долевая собственность, № 42-01/00-18/2002-370 от 27.03.2002, 1/4	17,93	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
102	76	71,7	Бобкова Екатерина Викторовна	Долевая собственность, № 42-01/00-18/2002-370 от 27.03.2002, 1/4	17,93	<i>С.И.И.</i>	15.09.20
103	77	51,9	Панченко Анатолий Николаевич	Собственность, № 42-01/00-53/2004-585 от 08.07.2004	51,9	<i>С.И.И.</i>	15.09.20



104	78	75	Леванова Райма Хайдаргалеевна	Собственность, № 42-01/00-4/2002-113 от 23.01.2002	75		
105	79	52.1	Баннова Елена Александровна	Собственность, № 42-01/00-8/2002-565 от 12.02.2002	52.1		
106	80	71.3	Соболь Татьяна Александровна	Собственность, № 42-01/00-12/2002-419 от 04.03.2002	71.3		



**Перечень технической документации, подлежащей передаче при расторжении договора  
управления с Управляющей организацией.**

Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

1. Технический паспорт МКД;
2. Кадастровый паспорт;
3. Документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета;
4. Акты сезонного осмотра за последний год;
5. Информацию о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме;
6. Информацию о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Собственники:  
Приложение № 6,  
реестр собственников помещений,  
подписавших договор управления

ООО «УК «Жилищник»



М.С. Кончаев



