

**Договор**  
**на управление многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:**  
**г. Ростов-на-Дону, ул. Вселенной, 5**

г. Ростов-на-Дону

«01» мая 2018г.

**Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Ростовской области**, в лице начальника Управления Южакова Олега Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и **Муниципальное унитарное многоотраслевое производственное предприятие жилищно-коммунального хозяйства Ворошиловского района г. Ростова-на-Дону**, в лице директора Саруханяна Арарата Игитовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора и общие положения.**

1.1. Понятия, применяемые в настоящем договоре:

**«Собственник»** - Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Ростовской области.

**«Управляющая организация»** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющий управление многоквартирным домом.

**«Многоквартирный дом»** - многоквартирный дом на 103 квартиры, по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вселенная, д. 5.

**«Помещения»** - 103 квартиры, расположенные в жилом доме по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вселенная, д. 5.

**«Наниматели»** - лица, заключившие договоры социального найма жилых помещений, договоры найма служебных жилых помещений, а также принявшие помещения по актам приема-передачи с Собственником.

1.2. Договор заключен по результатам проведенного в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75, открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «23» апреля 2018 г. № 140318/1598370/01-03.

1.3. Управляющая организация принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные дополнительные работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества, за плату, размер которой указан в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также предоставлять Собственнику и Нанимателям коммунальные и иные услуги, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

1.4. Собственник и Наниматели обязаны оплачивать Управляющей организации предоставленные коммунальные и иные услуги, выполненные работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

1.5. Общие сведения и информация о техническом состоянии объекта приведены в Приложении № 1 к Договору «Акт о техническом состоянии общего имущества объекта». Состав эксплуатируемого имущества и инженерные сети могут быть изменены после оформления технического паспорта здания и подписания актов разграничения балансовой принадлежности (эксплуатационной ответственности) инженерных сетей, который будет являться неотъемлемой частью Договора.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для Собственника и Нанимателей помещений в Многоквартирном доме.

## 2. Права и обязанности Сторон.

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего Договора выполнять обязательные и предложенные дополнительные работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, за плату, размер которой указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственнику и Нанимателям коммунальные услуги: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения, путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение в интересах собственника и Нанимателей.

2.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги, предоставляемые по настоящему договору, отвечающие требованиям, установленным постановлениями Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», от 23.05.2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме», от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», от 03.04.2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», от 15.05.2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», иными нормативными актами Российской Федерации и Ростовской области, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома и предоставление гражданам коммунальных услуг.

2.1.4. Выполнять предусмотренные настоящим Договором работы и оказывать услуги самостоятельно, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на осуществление соответствующей деятельности.

2.1.5. Производить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

2.1.6. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание общего имущества Многоквартирного дома.

2.1.7. Использовать по назначению технологические помещения и другие помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома.

2.1.8. В установленные сроки устранять возникшие неисправности общего имущества Многоквартирного дома, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности, с указанием в нем причин возникновения неисправности, стоимости материалов и работ для привлечения виновных лиц к материальной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника и Нанимателей и членов их семей.

2.1.10. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося на них, к сезонной эксплуатации.

2.1.11. В течение 30 минут с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче

- их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.
- 2.1.12. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.
- 2.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.
- 2.1.14. Информировать Собственника и Нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.
- 2.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 2.1.16. Информировать в письменной форме Нанимателей об изменении размера платы за Помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата Помещение и коммунальные услуги в ином размере.
- 2.1.17. Выдавать Нанимателям платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
- 2.1.18. Обеспечить Нанимателей информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения информации на информационных стендах Многоквартирного дома.
- 2.1.19. Предоставлять Собственнику и Нанимателям отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, в соответствии с Приложением № 4.
- 2.1.20. На основании заявки Нанимателя направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Нанимателя.
- 2.1.21. Передать техническую документацию по объекту и иные документы, связанные с управлением таким объектом вновь выбранной управляющей организации в установленном законодательством порядке и сроки.
- 2.1.22. Принять ключи от Помещений, подвальных, чердачных, технических помещений Многоквартирного дома.
- 2.1.23. При заселении проводить допуск Нанимателей для осмотра Помещения при наличии необходимых документов от Собственника, при составлении акта приема-передачи Помещения осуществлять передачу ключей, информировать Нанимателей об основных правилах проживания в жилом помещении.
- 2.1.24. Вести лицевые счета Нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги и наем, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей.
- 2.1.25. Осуществляет контроль за системой противопожарной защиты объекта, за сигналами, поступающими с автоматических пунктов управления систем индивидуального теплового пункта, и прочих автоматических систем управления оборудованием. В частности, Управляющая организация обязуется обеспечить наличие обученных и аттестованных



работников-диспетчеров на объекте, для контроля аварийных ситуаций и/или инцидентов на опасных производственных объектах, а также контроль за системой противопожарной безопасности.

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

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора подрядные организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для осуществления соответствующей деятельности, на выполнение работ, услуг, поставку энергии в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы, не предусмотренные настоящим Договором, по согласованию с Собственником и Нанимателями Помещений в Многоквартирном доме.

2.2.3. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в Помещении граждан, и сведений, предоставленных Нанимателем, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

2.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственника и Нанимателей задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту Помещения (общего имущества).

2.2.5. Требовать допуска в Помещение в заранее согласованное время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося на нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

2.2.6. При возникновении аварийной ситуации (дефекты на трубопроводах отопления, холодного водоснабжения, находящиеся в помещении) Управляющая организация немедленно уведомляет о случившемся полномочного представителя Собственника.

В случае неявки представителя Собственника в течение суток Управляющая организация имеет право вскрыть Помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организации, обеспечивающей техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома, с составлением протокола вскрытия Помещения, а также принятием возможных мер для обеспечения сохранности имущества, находящегося в Помещении, от действий третьих лиц.

2.2.7. При осуществлении функций управления Многоквартирным домом действовать от имени Собственника, в том числе представлять его интересы в отношении с иными юридическими лицами всех форм собственности, органами государственной власти, учреждениями, физическими лицами по вопросам, связанным с организацией технического обслуживания, эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2.8. Разработать план графики по текущему ремонту и предоставить их Собственнику для согласования и определения схемы финансирования работ: через бюджетное финансирование или утверждение сметы работ для внесения их стоимости в платежные документы (счета-квитанции) Нанимателям.

2.2.9. При необходимости (в т.ч. для немедленного устранения аварийных ситуаций) производить изменение целевого назначения платежей Нанимателей помещений.

2.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Нанимателей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

## **2.3. Собственник и Наниматели обязаны:**

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им Помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания Многоквартирного дома, а также правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Нанимателей помещений, либо общему имуществу в Многоквартирном доме.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт Помещения и коммунальные услуги.

2.3.4. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в силу настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.5. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.6. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.7. Вести учет потребляемых ресурсов (холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение и тд.).

2.3.8. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщить о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.9. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменениях числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в Помещениях лиц, вселившихся в Помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещения в случае временного отсутствия Нанимателей помещений на случай проведения аварийных работ.

2.3.10. Обеспечивать доступ в Помещение работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.11. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт Помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества в Многоквартирном доме, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 20.00 час. до 8.00 час.);

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

При нарушении п.п. «а»-«е» настоящего пункта Собственник (Наниматель) обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений -- оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

2.3.12. Собственник обязан назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ Управляющей компании и аварийных служб в случае аварийной ситуации в рабочие и

нерабочие дни (выходные, праздничные) в Помещения многоквартирного дома.

2.3.13. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

2.3.14. Собственник обязан своевременно рассматривать предложения и отчеты Управляющей организации о повышении рентабельности использования общего имущества в Многоквартирном доме, финансовые отчеты, отчеты о проделанной работе по исполнению настоящего Договора, предложения об улучшении обслуживания, предложения об использовании денежных средств, предоставляя мотивированные отзывы, заключения по содержанию документов. При этом Стороны установили срок рассмотрения документов Управляющей организации равным 30 (тридцати) календарным дням с момента их поступления Собственнику.

2.3.15. Наниматель обязан произвести оформление договоров с Управляющей организацией на предоставление коммунальных услуг и техническое обслуживание, содержание общего имущества Многоквартирного дома, и на иные услуги и работы.

2.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

#### **2.4. Собственник и Наниматели вправе:**

2.4.1. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме.

2.4.2. Получать коммунальные услуги в объемах не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающим требованиям, установленным для соответствующего вида коммунальных услуг действующим законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и соответствующего муниципального образования.

2.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку в соответствии с требованиями законодательства с соответствующего разрешения.

2.4.4. Требовать изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающим установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации перерасчета платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту в соответствии с Приложениями 2, 3 к Договору.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, в соответствии с Приложением № 4.

### **3. Стоимость услуг и порядок расчета.**

#### **3.1. Собственник обязан:**

- компенсировать из федерального бюджета на расчетный счет Управляющей организации расходы за пустующие Помещения, за предоставленные коммунальные услуги, а также расходы по работам и услугам по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предложенные дополнительные работы и услуги по управлению Многоквартирным домом до момента подписания Собственником и Нанимателем договоров социального найма помещений, договоров найма служебных помещений, актов приема-передачи помещений.

#### **3.2. Наниматель обязан:**

- оплачивать Управляющей организации предоставленные коммунальные и иные услуги, выполненные работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными на соответствующей территории.

3.4. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего



имущества в многоквартирном доме устанавливается органом местного самоуправления в размере 16,07 руб. за один кв.м общей площади помещения.

3.5. Размер платы, указанный в пункте 3.4. настоящего Договора может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

3.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

3.7. Управляющая организация самостоятельно начисляет коммунальные платежи Нанимателям помещений, а также самостоятельно истребует денежные средства с Нанимателей помещений без привлечения Собственника.

3.8. Сбор денежных средств с Нанимателей помещений производится на отдельный расчетный счет Управляющей организации и не могут быть использованы на другие цели, кроме исполнения обязанностей по настоящему Договору.

3.9. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за дополнительную плату по взаимному соглашению Собственника и Нанимателя.

3.10. Начисление и взыскание пени за просрочку платежей с Нанимателей помещений осуществляется в соответствии с требованиями п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Увеличение установленного в п. 14 ст. 155 Жилищного кодексом Российской Федерации размера пеней не допускается.

Уплата пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, не освобождает Нанимателей и Собственников помещений от внесения платы за коммунальные услуги.

3.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах.

3.12. Не использование Нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

3.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника.

3.14. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или Нанимателей, либо в связи с нарушением Собственником или Нанимателями исполнения обязанностей согласно раздела № 2 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет дополнительных средств Собственника или Нанимателей.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

4.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник и Наниматель обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

4.5. При нарушении Нанимателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в Помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договором, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Нанимателя, вправе в судебном порядке взыскать понесенные убытки.

## **5. Срок действия Договора**

5.1. Договор заключается сроком на один год и действует с момента подписания Сторонами.

5.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, договор считается пролонгированным на следующий год.

## **6. Разрешение споров**

6.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в Арбитражном суде Ростовской области.

6.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности друг перед другом за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору в случаях, установленных законодательством, в частности, при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых, в момент наступления срока исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

## **7. Условия и порядок расторжения, изменения Договора.**

7.1. Договор может быть расторгнут:

- досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- по соглашению сторон.

- в судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника и Нанимателей по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.3. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с Собственника, Нанимателей соответствующие расходы.

7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.5. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.



## 8. Прочие условия

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, и подписаны обеими Сторонами.

8.2. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении своих адресов и реквизитов в течение 10-ти дней.

8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: \_\_\_\_\_

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

**Приложение № 1** «Акт о техническом состоянии общего имущества объекта»;

**Приложение № 2** «Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества объекта и придомовой территории»;

**Приложение № 3** «Услуги по управлению общим имуществом объекта»;

**Приложение № 4** «Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора».

## 9. Юридические адреса и банковские реквизиты

### Управляющая организация:

МУ МПЖ ЖКХ Ворошиловского района  
Юридический адрес: 344092, г. Ростов-на-Дону, ул. Планетная, 6  
ИНН/КПП — 6161011741/616101001  
ОГРН — 1026102902253  
ОКТМО — 60701000  
Р/С 40702810452090006675  
К/С 30101810600000000602  
БИК 046015602  
Юго-Западный Банк ПАО «Сбербанк России»  
г. Ростов-на-Дону

Директор МУ МПЖ ЖКХ  
Ворошиловского района

М.П.

А.И. Саруханян

### Собственник:

УФСБ России по Ростовской области  
ИНН 6164048316 КПП 616401001  
ОКПО 07566420  
344082 г.Ростов-на-Дону,  
ул. Большая Садовая,31  
Управление Федерального казначейства  
по Ростовской области (УФСБ России по  
Ростовской области л/с 03581189480)  
р/с 40105810000000010000  
в Отделении по Ростовской области Южного  
главного управления Центрального банка,  
г. Ростов-на-Дону. БИК 046015001

Начальник УФСБ России  
по Ростовской области

М.П.

О.М. Южаков



## АКТ

### о техническом состоянии общего имущества объекта

#### I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Ростов-на-Дону, ул. Вселенной, 5
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):
3. Серия, тип постройки: 103 квартирный жилой дом
4. Год постройки: 2009 год
5. Степень износа по данным государственного технического учета:
6. Степень фактического износа:
7. Год последнего капитального ремонта: нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:
9. Количество этажей: 14
10. Наличие подвала: есть
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие чердака: есть
13. Наличие мезонина: есть
14. Количество квартир: 103
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем 33 031,00 куб. м
  - а) надземная часть 30 714,00 куб. м;
  - б) подземная часть 2 317,00 куб. м
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 6 412,10 кв. м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 6 127,10 кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): нет
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 3 319,10 кв. м
20. Количество лестниц: 2
21. Площадь земельного участка многоквартирного дома 0,2735 Га
22. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 61:44:000000:0313

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние конструктивных элементов
1. Фундамент	Свайные с плитным ростверком (сваи буронабивные ж/б, ростверк монолитный ж/б)	хорошее
2. Стены подвала	Монолитные, ж/б	хорошее
3. Наружные и внутренние капитальные стены	Газосиликатные блоки, облицованные кирпичом	хорошее
4. Перегородки	Кирпичные, из пазогребневых плит	хорошее
5. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	Монолитные, ж/б Монолитные, ж/б Монолитные, ж/б	хорошее
6. Лестницы	Монолитные, ж/б	хорошее
7. Кровля	Полимерная мембрана по армированной цементно-песчанной стяжке	хорошее
8. Полы МОП	Цементно-песчанная стяжка, керамогранитная плитка	хорошее
9. Проемы окна двери	Металлопластиковые  Металлические, деревянные, ПВХ	хорошее
10. Отделка внутренняя МОП	Улучшенная окраска водоэмульсионной краской по оштукатуренной поверхности	хорошее
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	Есть	хорошее
ванны напольные		
электроплиты	Есть	хорошее
телефонные сети и оборудование	Есть	хорошее
сети проводного радиовещания	Есть	хорошее
сигнализация	Противопожарная	хорошее
мусоропровод	Есть	хорошее
лифт	Грузопассажирский Пассажирский	хорошее
вентиляция	Есть	хорошее



10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Есть	хорошее
холодное водоснабжение	Есть	хорошее
горячее водоснабжение	Центральное	хорошее
водоотведение	В коллектор	хорошее
газоснабжение	Нет	
отопление (от внешних котельных)	Есть	хорошее
отопление (от домовой котельной) печи	Нет	
калориферы	Нет	
АГВ	Нет	
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	Есть	хорошее
Автоматизированный пожарный насосный узел	Есть	хорошее
Автоматизированная насосная установка повышения давления на хоз. и питьевые нужды	Есть	хорошее
Пожарный кран	Есть	хорошее
Пожарный шланг (рукав)	Есть	хорошее

Собственник

 /О.М. Южаков



Управляющая организация

 /А.И. Саруханян



**Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества объекта и придомовой территории:**

**А.) Общее имущество объекта - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:**

1. Фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка, цоколь, технический этаж, кровля.
2. Несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы.
3. Внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства.
4. Места общего пользования: подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца, окна и двери воздушных переходов.
5. Системы вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка, системы дымоудаления (в т.ч. автоматическая).
6. Тепловой пункт с арматурой и приборами различного назначения.
7. Системы отопления, горячего и холодного водоснабжения и системы бытовой и ливневой канализаций.
8. Системы электроснабжения до вводных каналов в жилые помещения, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования.
9. Придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы, асфальтовые покрытия, брусчатые покрытия, паребрики и т.п.
10. Домофоны довода ввода кабельной линии в жилые помещения.

**Б.) Содержание общего имущества:**

1. Технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых, общих и частичных осмотров, технического обследования, приборов диагностики и испытаний.
2. Выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно - технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов.
3. Устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан.
4. Выполнение работ по санитарной уборке МОИ, техэтажа, подвала и придомовой территории.

**В.) Работы по содержанию:**

1. По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них доводчиков, подгонка оконных рам, укрепления скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
2. По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентиляей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест прорыва трубопроводов и причины засоров

канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнения стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, предохранителей, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов, проверка приборов учета (общих), замеры сопротивления изоляции электропроводки. Контроль и поддержания противопожарного состояния объекта.

3. По внутридомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, снос травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищения фасадов и дверей от несанкционированно наклеивания объявлений.

#### **Г.) Работа по текущему ремонту:**

1. По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройства дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащиты техэтажа. Ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнение, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования по мере необходимости.

2. По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них прорывов, смена элеваторов, задвижек, вентилях, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и проверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно - технических приборов в местах общего пользования, производства раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стояков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов по мере необходимости.

3. По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовления, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно - технического назначения.

#### **Д.) Работы по капитальному ремонту:**

1. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада.

2. Замена при необходимости систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения.

3. Работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройства наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройства территории с асфальтированием.



**Перечень и периодичность выполняемых Исполнителем работ:**

**Санитарное содержание мест общего пользования:**

п/п	Виды работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	1 раз в неделю
5	Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в месяц
6	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка от мусора металлической решетки и приямка	Не реже 1 раза в неделю
7	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	1 раз в сутки
8	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
9	Мытье контейнеров для ТБО	1 раз в неделю
10	Очистка стен, потолков от паутины	По мере необходимости
11	Очистка стен от листовок, объявлений	По мере необходимости
12	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничных маршах	По мере необходимости
13	Укрепление отдельных элементов оконных, дверных витражных заполнений;	2 раза в месяц
14	Регулировка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.	2 раза в месяц
15	Регулировка оконной и дверной фурнитуры, замков	2 раза в месяц
16	Регулировка дверных полотен	2 раза в месяц

**Содержание придомовой территории :**

п/п	Виды работ	Периодичность
1	Подметание свежевыпавшего снега	В зимний период 1 раз в сутки
2	Посыпание территории противогололедным материалом	В зимний период 1 раз в сутки
3	Подметание территории в дни без снегопада	В зимний период 1 раз в сутки
4	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
5	Подметание территории	1 раз в сутки
6	Очистка урн от мусора	1 раз в в сутки
7	Промывка урн	1 раз в месяц
8	Уборка газонов	1 раз в сутки

9	Выкашивание газонов	3 раза в сезон
10	Поливка газонов, зеленых насаждений	2 раза в сезон
11	Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	1 раз в год
12	Ремонт и окраска детских площадок и ограждений, контейнерной площадки, малых архитектурных форм	По мере необходимости
13	Протирка указателей	1 раз в месяц

#### Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО):

Исполнитель обязан:

Обеспечить беспрепятственный проезд уборочных машин на территорию Заказчика.

Выполнять работы по регулярному вывозу твердых бытовых отходов по графику в течение рабочего дня с 7-00 до 17-00 часов.

#### Техническое обслуживание и содержание систем водоснабжения и водоотведения:

№ п/п	Вид работы	Периодичность
1	Контроль технического состояния, поддержание работоспособности и исправности оборудования, наладка и регулировка	2 раза в месяц
2	Частичный осмотр системы центрального отопления	3 раза в месяц отопительный период
3	Регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	По мере необходимости
4	Регулировка и набивка сальников	По мере необходимости
5	Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре	По мере необходимости
6	Консервация и разконсервация системы центрального отопления	При начале и окончании отопительного периода
7	Очистка от накипи запорной арматуры	По мере необходимости
8	Испытание систем центрального отопления	Перед началом отопительного периода
9	Промывка и прессовка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом с предъявлением инспекции и получения разрешения допусков к отопительному сезону	Перед началом отопительного периода
10	Слив воды, наполнение водой системы отопления	Перед началом отопительного периода
11	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	В отопительный период
12	Подача показаний общих приборов отчета потребления тепловой энергии Заказчику	В соответствии с Контрактом на управление

#### Техническое обслуживание системы отопления:

№ п/п	Виды работы	Периодичность
1	Контроль технического состояния, поддержание работоспособности и исправности оборудования, наладка и регулировка.	2 раза в месяц
2	Подготовка к сезону эксплуатации оборудования	Согласно составляемого подрядчиком графика по согласованию с заказчиком
3	Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляльных кранах и технических подпольях, помещениях элеваторных узлов.	В период подготовки к сезонной эксплуатации а также по мере необходимости
4	Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	В период подготовке к сезонной эксплуатации
5	Прочистка дренажных систем	1 раз в 2 месяца
6	Проверка исправности канализационной вытяжки	2 раза в месяц
7	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	По мере необходимости
8	Устранение течи санитарно - технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов	По мере необходимости
9	Техническое обслуживание и содержание узла ввода и оборудования для повышения давления предназначенного для подачи водоснабжения	2 раза в месяц
10	Подача показаний общих приборов учета потребления воды Заказчику	В соответствии с Контрактом на управление

#### Обслуживание электрооборудования и освещения мест общего пользования:

Исполнитель должен обеспечивать эксплуатацию внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых, этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных, осветительных установок общедомовых, помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах у мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, технических этажах, подсобных помещениях.

№ п/п	Виды работы	Периодичность
1	Осмотр общедомовых электрических сетей. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправность мелких дефектов с проверкой надежности заземляющих контактов и соединении.	Не менее 4-х раз в год
2	Осмотр электрических сетей в технических подпольях, тех.этажах, в том числе распаянных и протяженных коробках, ящиках с удалением из них влаги и ржавчины.	В соответствии с Контрактом на управление, но не менее 4-х раз в год.
3	Осмотр вводных шкафов с протяжкой контактов и соединении	Не менее 4-х раз в год.
4	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп и стартеров.	По мере необходимости



5	Осмотр радио- и телеустройств на кровле и лестничных клетках.	В соответствии с Contractом на управление
6	Обслуживание стационарных электроплит.	В соответствии с Contractом на управление
7	Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты.	В соответствии с Contractом на управление, но не менее 2-х раз в год.
8	Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также вентиляционных агрегатов, механической вентиляции, устройств для дымоудаления	Ежедневно

Собственник

О.М. Южаков /О.М. Южаков



Управляющая организация

А.И. Саруханян /А.И. Саруханян



**Услуги по управлению общим имуществом объекта:**

В целях организации управления общим имуществом объекта Исполнитель оказывает следующие услуги:

1. Заключает и контролирует исполнение договоров со специализированными организациями по содержанию и техническому обслуживанию систем: противопожарной защиты (АППЗ), вентиляционных каналов, содержания системы ограничения доступа в жилой дом, дератизация и дезинсекция, обслуживание диспетчерских сигналов, вывоза мусора, обслуживанию узлов учета тепла (УУТ), а также иных договоров, необходимых для надлежащего технического обслуживания сетей объекта и иного общедомового имущества.

Организует прием должностного лица - паспортиста.

Оказывает услуги по бухгалтерскому обслуживанию жильцов здания, а также финансового исполнения заключенных договоров с третьими лицами: оказывает услуги по учету коммунальных платежей, приему денежных средств, поступивших от жильцов дома на расчетный счет, обработки коммунальных платежей, расчету стоимости за потребленную жильцами дома горячую, холодную воду, водоотведение, электроэнергию на основании данных приборов учета, переданных жильцами дома в установленной форме.

Обеспечивает проведение и учет платежей по заключенным договорам с третьими лицами-поставщиками, формирует финансовую отчетность по заключенным договорам и произведенным оплатам за услуги.

2. Для осуществления функций, предусмотренных настоящим пунктом, Исполнитель обеспечивает наличие должностного лица - бухгалтера.

Оказывает следующие услуги по управлению объекта:

Участствует в проверочных мероприятиях государственных инспекций и иных контролирующих органов. Контролирует соблюдение жильцами здания требований, установленных законодательством РФ в области эксплуатации жилых зданий, противопожарной безопасности, выдает предписания, обязательные для исполнения нанимателями. Осуществляет инженерное обслуживание имущественного комплекса.

Участствует в составлении актов по протечкам, а также иным аварийным ситуациям, возникающим в процессе использования общедомового имущества, участие в судебных разбирательствах от лица эксплуатирующей организации и владельца.

Заключает от своего имени и в интересах Заказчика договоры с третьими лицами и на предоставление услуг по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению, проводит сверки расчетов по данным договорам, контролирует и обеспечивает своевременность показаний по фактически потребленным ресурсам.

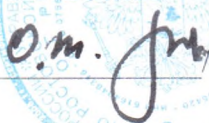
Проводит разъяснительно-консультационную работу с жильцами многоквартирного дома по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг.

В целях обеспечения исполнения данных функций Исполнитель обязуется назначить должностное лицо - управляющего домом и ответственных за обеспечение противопожарной безопасности объекта, а так же консьерж.

Так же в целях соблюдения правил пользования общим имуществом МКД, хранения запасных ключей от жилых помещений назначить должностное лицо - консьерж.

Ответственные лица назначаются из числа работников Исполнителя, и специализированных подрядных организаций, прошедших аттестацию в органах Ростехнадзора России и имеющих соответствующие протоколы, подтверждающие проверку знаний в установленном порядке.

Собственник



О.М. Южаков

Управляющая организация



А.И. Сарухян

**Форма ежегодного отчета  
Управляющей организации о выполнении Договора.**

(наименование организации)  
о деятельности за отчетный период с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

- Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_ :
- год постройки \_\_\_\_\_ ;
- этажность \_\_\_\_\_ ;
- количество квартир \_\_\_\_\_ ;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м;
- общая площадь жилых помещений \_\_\_\_\_ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв. м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций \_\_\_\_\_ ;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) \_\_\_\_\_ ;

**1. Обращение руководителя управляющей организации (по желанию управляющей организации).**

**2. Работы, выполненные за отчетный период**

Перечень работ и услуг	Плановые затраты, (руб.)	Фактические затраты, руб.	Разница (руб.)
1	2	3	4
1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом			
1.1. Содержание административно-управленческого персонала, административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи, канц. товары, транспортные услуги, налоги и обязательные платежи			
1.2. Услуги расчетно-кассового центра			
1.3. Прочие			
<b>Итого:</b>			
2. Работы и услуги по содержанию общего имущества			
2.1. Санитарное содержание придомовой территории и МОП (зар.плата младшего обслуживающего персонала, отчисления на зар.плату			



2.2. Дезинсекция , дератизация			
2.3. Работы по озеленению и благоустройству			
3. Работы по текущему ремонту			
3.1. Текущий ремонт МОИ (зар.плата рабочих текущего ремонта, отчисления на зар.плату)			
3.2. Материалы, приобретение спец.одежды, оборудования, шансового инвентаря.			
3.3. Аварийное обслуживание			
3.4.Подготовка к работе в отопительный период (промывка, опрессовка)			
3.5. Услуги сторонних организаций (подрядные работы)			
3.6. Транспортные услуги			
4. Вывоз ТООИ			
5. Содержание лифтов			
6. Расходы на СОИ (ХВ, ГВС, стоки, эл.энергия)			
<b>Итого:</b>			
7. Коммунальные услуги:			
7.1. Холодное водоснабжение			
7.2. Электроснабжение			
7.3.Горячее водоснабжение			
7.4. Отопление			
7.5. Водоотведение			
<b>Итого коммунальных услуг:</b>			
8. Прочие услуги			
<b>ВСЕГО:</b>			

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

### 3. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за \_\_\_\_\_ г.

	Управление многоквартирным домом (руб.)	Содержание общего имущества (руб.)	Текущий ремонт общего имущества (руб.)	Вывоз ТООИ (руб.)	Содержание лифтов (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года						
2. Начислено						
3. Оплачено						

3.1. Оплачено населением						
3.2. Оплачено по нежилым помещениям						
4. Задолженность на конец отчетного года						
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.						
6. Выполнено работ (оказано услуг)						
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)						

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п. 5 - п.6

**4. Работы по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирном доме:**

Руководитель управляющей организации

\_\_\_\_\_ (наименование управляющей организации)      \_\_\_\_\_ (подпись)      \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

М.П.

Собственник

О.М. Южаков /О.М. Южаков



Управляющая организация

А.И. Сарухян /А.И. Сарухян

