ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Белый хутор», ул. Береговая, дом № 2

Сосновский район, п. Западный **от «15» февраля 2025 года**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (ООО УК «ЮУ КЖСИ», ИНН 7453221963), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация (УО)» в лице **Директора Биктемирова Альберта Камильевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____

собственник жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Белый хутор», ул. Береговая, дом № 2 кв. №_____. именуемый (-ая) в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, совместно именуемые в
дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от 02.04.2015 года № 0070.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **(протокол № 1/2025 от «15» февраля 2025 года)** и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: **Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Белый хутор», ул. Береговая, дом № 2** комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень работ по его содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и 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-регулировочных 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, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства (запорного устройства) в этой системе.

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 лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, 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.

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном настоящим Договором и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в порядке, установленном в настоящем Договоре.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.6. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном законодательством.

3.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:

3.1.7.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.7.2. Периодичность проведения работ определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.7.3. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией.

3.1.8. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений многоквартирного дома: в помещениях общего пользования и (или) лифтах многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.uk-kjsi74.ru, ГИС ЖКХ.

3.1.9. Организовывать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации в установленные часы приема. Режим работы и часы приема, размещаются в местах, доступных всем собственникам помещений в многоквартирного дома: в помещениях общего пользования и (или) лифтах многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.uk-kjsi74.ru.

3.1.10. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных п. 4.1 настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.12. Размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.13. Производить сбор установленных в п. 4.1 настоящего Договора платежей.

3.1.14. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п. п. 3.3.3 -3.3.16 настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.3. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

3.2.4. Использовать персональные данные собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме в случаях:

- при формировании платежного документа специализированной организацией или информационно - расчетным центром, с которыми у Управляющей организации заключен договор;

- при размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой управляющей компании, так ной организацией, с которой у Управляющей организации заключен договор:

- при ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей, при размещении обязательной информации в ГИС ЖКХ при обмене информации с РСО.

3.2.5. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования (на информационном стенде расположенном в подъезде и/или в офисе Управляющей организации и/или на сайте www.uk-kjsi74.ru и/или на платежных документах) для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.6. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества при принятии такого решения большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.7. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации. Челябинской области и органов местного самоуправления, применительно к условиям настоящего Договора.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.10. Управляющая организация вправе изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.2.11. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями настоящего Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях, в том числе по переходу на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные. противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (-ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях:

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 по местному времени), в будние дни с 23-00 до 8-00 в выходные и праздничные дни;

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из систем отопления);

- получать согласования с Управляющей организацией на установку приборов коммерческого учета (тепловой энергии, водоснабжения, электрической энергии), смену отопительных приборов, а также реконструкцию электрических сетей и увеличение мощности бытовых приборов.

- предписания государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов, выданных собственникам помещений;

- другие требования законодательства Российской Федерации.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий в установленном законодательством сроки.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организации, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей (водопровода, отопления и электроснабжения) без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. 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 организации.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, он признается неисправным, то объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления, применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами поставить в известность Управляющую организацию с предоставлением ей разрешительных и согласованных документов.

3.3.15. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пунктов 3.3.3. 3.3.5 - 3.3.9. 3.3.11 - 3.3.12. 3.3.15 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.17. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.18. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.19. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям.

3.4. Собственник имеет право.

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления, применительно к условиям настоящего Договора.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Цена договора определяется исходя из платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, стоимости предоставленных коммунальных услуг (в случае заключения Управляющей организации Договоров с ресурсоснабжающими организациями) и стоимости дополнительных услуг. Плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках Договора устанавливается в

размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирного дома в месяц рассчитывается как произведение общей площади помещения и размера платы за 1 кв. метр в месяц, и включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД (10% от размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД), по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же затраты на истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих свои обязательства по оплате.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется согласно тарифов, установленных нормативными актами органов местного самоуправления. Плата за содержание и ремонт общего имущества подлежит изменению при изменении органом местного самоуправления платы за жилое помещение.

4.4. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (платежный документ - для физических лиц, и счет на оплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства Российской Федерации формы документов). В выставляемом Управляющей организацией в платежном документе указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходя из расчета с 31 по 90 день просрочки - 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, с 91 дня просрочки и далее - 1/130 ставки Центрального Банка Российской Федерации.

4.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и при условии предоставления в Управляющую организацию Собственником или иным Пользователем документов, подтверждающих право на льготу.

4.6. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - для физических лиц.
- до 10 числа текущего месяца на основании счета на оплату - для юридических лиц.

Платежный документ или акт выполненных работ является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.7. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

4.8. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий период произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения срока начинает исчисляться срок просрочки оплаты.

4.9. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.10. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на жилищные и коммунальные ресурсы, и если такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе. Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшиеся разницы в платежный документ за следующий месяц.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим Договором работ и услуг. Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов па капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организацией о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта многоквартирного дома.

4.13. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

5. Обработка персональных данных

5.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

5.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении, для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

5.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестра прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;

- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

5.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

5.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

5.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу: www.uk-kjsi74.ru.

6. Порядок приемки работ (услуг)

6.1. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий договора за прошедший календарный год в течение I квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет и ГИС ЖКХ.

При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета. Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

7. Ответственность Сторон

7.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.3. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора. Управляющая организация вправе взыскать, пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей надень фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.4. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.5. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту' общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего Договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

7.9. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, возникший в результате непроведения общего собрания Собственников и (или) непринятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта, а также за все последствия возникшие а его помещении (аварийные и иные ситуации) по вине Собственника, повреждения газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах: неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах и иные действия , нанесшие вред общему имуществу многоквартирного дома.

7.10. Собственник несет ответственность за действия Пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов, оборудования, мебели и т.п., для Собственника возлагается в полном объеме.

7.11. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома. Управляющая организация вносит предложение, о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье «капитальный ремонт», Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

7.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Претензионный порядок урегулирования споров

8.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении Управляющей организацией вреда собственнику (его имущества).

8.2. Претензия должна содержать следующие условия:
- требования собственника на выбор: произвести ремонт либо возместить уже сделанный ремонт собственником;
- документы, обосновывающие требования собственника (акт о залитии, причинении вреда: фото-видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии); расчет суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

8.3. Собственник доставляет в адрес Управляющей организации претензию одним из следующих способов: направления но почте письма с уведомлением и описью вложения либо вручения под расписку в офисе Управляющей организации в период рабочего времени.

8.4. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей организацией в течение 20 рабочих дней.

8.5. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.6. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту исполнения договора.

8.7. Жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на несоблюдение условий настоящего Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.8. Собственник согласен на передачу персональных данных третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказанные Управляющей организации услуги в судебном порядке.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в силу с 15.02.2025.

9.2. Срок действия договора 5 (пять) лет – до 14.02.2029.

9.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

9.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.5. Правоотношения прекращаются, а настоящий Договор расторгается с момента прекращения у Собственника помещения в многоквартирном доме права собственности на данное помещении.

9.6. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия: при ликвидации управляющей организации, как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица: по инициативе собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о выборе или изменении способа управления.

9.7. Правоотношения между Сторонами, не урегулированные условиями настоящего Договора, подлежат регулированию согласно действовавшего законодательства Российской Федерации.

9.8. Приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его часть.

9. Особые условия

10.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, один экземпляр для Управляющей организации второй для Собственников помещений.

10.2. Обязательство Управляющей организации по доведению до собственников помещений предложения о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии, либо отказе от получения, вывешены на входных группах подъездов.

10.3. Отношения, не урегулированные настоящим Договором, не регулируемые ЖК РФ, будут регулироваться положениями ГК РФ о возмездном оказании услуг.

10.4. До установления границ и размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержание придомовой территории осуществляется исходя из объема финансирования указанной услуги.

10.5. Содержание имущества, не указанного в Приложении № 1, осуществляется на основании заключенного Собственником отдельного Договора за дополнительную плату.

10.6. Настоящий Договор не регулирует отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

10.7. Местом исполнения настоящего договора является место расположения многоквартирного жилого дома.

10.8. Форс-мажор

10.9. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются па то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.10. 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.

10.11. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

Приложения:

1. Состав общего имущество многоквартирного дома.
2. Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»	«Собственник»
ООО УК «ЮУ КЖСИ» Юр. адрес: 454090, г. Челябинск, ул. Труда, д. 64А, пом 10, офис 218 Факт. адрес: 454030, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Ск. Головницкого, д. 32А р/с 40702810972000052924, в ПОА СБЕРБАНК БИК 047501602, к/с 30101810700000000602 8(351)779-32-77, info@uk-kjsi.ru	
Директор ООО УК «ЮУ КЖСИ» А.К. Биктемиров	

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
от «15» февраля 2025 года

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Белый хутор», ул. Береговая, дом № 2

1. Адрес многоквартирного дома **Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Белый хутор», ул. Береговая, дом № 2.**
2. Серия, тип постройки: Индивидуальный проект
4. Год постройки 2024
5. Количество этажей 5 (6)
6. Наличие подвала - есть
7. Наличие цокольного этажа - нет
8. Наличие мансарды - нет
9. Наличие мезонина - нет
10. Количество квартир - 174
11. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 0.
12. Строительный объем 43695 куб. м
13. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 11918,2 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 8016,9 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 0

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 3108,2 кв. м

14. Количество лестниц 7 шт.
15. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 3108,2 кв. м;

Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	**Описание элементов(материал, конструкция или система, отделка и прочее)**	**Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного**
1. Фундамент	Свайный, с монолитным ж/б ростверком	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены - трехслойные ж/б панели; Внутренние стены ж/б плоские панели	хорошее
3. Перегородки	Ж/б плоские панели, кирпичные, ГКЛ	хорошее
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Ж/б плоские панели	хорошее
5. Крыша	Безрулонная, ж/б с внутренним водостоком, чердачная	хорошее
6. Полы	Комнаты и кухни - ламинированный паркет; с/у керамическая плитка	хорошее
7. Проемы окна двери (другое)	Из профиля ПВХ с тройным остеклением Металлические, деревянные ламинированные	хорошее
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	Стены комнат и кухонь - обои; стены санузлов - обои; стены совмещенных санузлов и ванных керамическая плитка Фасад крашенный	хорошее
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные	Имеется	хорошее
электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация лифт	Имеются Имеется возможность подключения Имеется	хорошее
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	Имеется	хорошее
электроснабжение	Имеется	
холодное водоснабжение	Имеется	

горячее водоснабжение	Имеется	
водоотведение	Имеется	
отопление (от внешних котельных)	Имеется	
отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ общедомовые приборы учета: тепла, воды, электроэнергии	Отсутствует Есть	
воды	Есть	
электроэнергии	Есть	
11. Крыльца	Ж/б, с пандусами	хорошее

«Управляющая организация»	«Собственник»
ООО УК «ЮУ КЖСИ» Юр. адрес: 454090, г. Челябинск, ул. Труда, д. 64А, пом 10, офис 218 Факт. адрес: 454030, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Ск. Головницкого, д. 32А р/с 40702810972000052924, в ПОА СБЕРБАНК БИК 047501602, к/с 30101810700000000602 8(351)779-32-77, info@uk-kjsi.ru	
Директор ООО УК «ЮУ КЖСИ» А.К. Биктемиров	

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
от «15» февраля 2025 года

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАНТИТРНОМ ДОМЕ

по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, п. Западный, мкр. «Белый хутор», ул. Береговая, дом № 2

	Перечень работ	Периодичность
1	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**	
	Подметание лестничных клеток, уборка мусора	1 раз в неделю
	Влажная уборка подъезда	1 раз в месяц
	Мытье лифтовых холлов (1 этаж), пол кабины лифта	5 раз в неделю
	Протирка отопительных приборов, пожарных и почтовых ящиков, этажных щитков	1 раз в месяц
	Протирка перил, подоконников	1 раз в месяц
	Протирка стен, дверей, потолков кабины лифта	2 раза в месяц
	Мытье предмашинного отделения	4 раза в год
	Мытье окон	2 раза в год
	Очистка входных групп от рекламы	по мере необходимости
2	**Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:**	
	Подметание территории	5 раз в неделю
	Уборка мусора с газонов. Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
	Стрижка газонов	1 раз в год
	Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе детских и спортивных площадок)	1 раз в год
	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 1 раз в 6 месяцев
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
3	**Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:**	
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 3 дня
	Сдвигание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега	по мере необходимости
	Очистка урн от мусора	по мере необходимости, но не реже 5 раз в неделю
	Очистка придомовой территории от наледи и льда	по мере необходимости
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки в дни снегопада
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
4	**Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов**	
	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
	признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год

	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;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
5	**Работы, выполняемые в зданиях в подвалах:**	
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
6	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания стен, балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**	
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год
	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;	1 раз в год
	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;	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
	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;	1 раз в год
	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	1 раз в год
	выявление наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен	1 раз в год
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	1 раз в год
7	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:**	
	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;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	проверка звукоизоляции и огнезащиты;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
8	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:**	
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	1 раз в год
	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;	1 раз в год

	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
9	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**	
	проверка кровли на отсутствие протечек;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раз в год
	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	1 раз в год
	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений.	1 раз в год
	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	1 раз в год
	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	1 раз в год
	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	1 раз в год
	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	1 раз в год
	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
	проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;	1 раз в год
	проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;	1 раз в год
	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	1 раз в год
	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
10	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:**	
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в год
	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	1 раз в год
11	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:**	
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	1 раз в год
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	ежеквартально
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год

	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
12	**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.**	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
13	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**	
	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;	постоянно, но не реже 2 раз в год
	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течении года
14	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:**	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	постоянно
	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	постоянно
	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;	постоянно
	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	постоянно
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
15	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:**	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	1 раз в год
	контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	постоянно
	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год
	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
	проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
16	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:**	
	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);	постоянно
	контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	постоянно
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	постоянно
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости

	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	постоянно
	контроль состояния и восстановление исправности элементов системы внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	постоянно
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	1 раз в год
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
	удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
17	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:**	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	постоянно
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	постоянно
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, 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;	постоянно
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	постоянно
18	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:**	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	постоянно
	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	постоянно
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по графику, но реже 1 раз в год
19	**Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:**	
	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов, их вывоз.	постоянно
	организация мест накопления 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.	по мере необходимости
20	**Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.**	по мере необходимости

«Управляющая организация»	«Собственник»
ООО УК «ЮУ КЖСИ» Юр. адрес: 454090, г. Челябинск, ул. Труда, д. 64А, пом 10, офис 218 Факт. адрес: 454030, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Ск. Головницкого, д. 32А р/с 40702810972000052924, в ПОА СБЕРБАНК БИК 047501602, к/с 30101810700000000602 8(351)779-32-77, info@uk-kjsi.ru	
Директор ООО УК «ЮУ КЖСИ» _____ А.К. Биктемиров	