Д О Г О В О Р

оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Нижнеудинск, ул. Аллейная, 25

г. Нижнеудинск 01 мая 2025 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Нижнеудинск, ул. Аллейная, дом №25 в лице Председателя совета дома
действующего на основании доверенности от 28 апреля 2025г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО Управляющая Компания «Экспресс», в лице директора Марчан Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников, на основании решения общего собрания собственников помещений (квартир) **от 30 апреля 2025 года** (копия протокола собрания является неотъемлемой частью настоящего Договора). Договор содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
1.2. Настоящий договор заключен с целью выполнения Управляющей организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее МКД).
Данные услуги включают в себя:
- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений.
- обеспечение решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.
1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.
1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату при наличии решения общего собрания собственников помещений. Работы, предусмотренные настоящим пунктом выполняются, при наличии свободных денежных средств на МКД, либо за дополнительную плату со стороны собственников.
1.5. Перечень, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества фактическим состоянием общего имущества.
1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка и его включения в состав общего имущества общим собранием собственников, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах 6 (шести) метров от стены многоквартирного дома со стороны подъездов, но не более чем до санитарной зоны дороги, либо иного хозяйствующего объекта, в том числе отмостку по периметру МКД, в соответствии с Приложениями №3, №4 – перечень и периодичность выполнения работ и услуг).
1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, в границах эксплуатационной ответственности.
Состав общего имущества определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги (Приложение № 2 – Состав общего имущества).
1.8. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома).
В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.9. Собственники предоставляют право Управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранения актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.

1.11. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

1.12.Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях», при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.13. Управляющая организация ежегодно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо, в 5-ти дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

2.3. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с приложениями к настоящему договору, в течение срока его действия, за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей настоящего договора деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельными договорами, заключенными между собственниками помещений в МКД и Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области.

Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в ***Приложении 2*** к настоящему Договору. Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указаны в ***Приложениях № 3, № 4*** к настоящему Договору. Состав общего имущества, а так же перечень и периодичность услуг и работ могут быть изменены (дополнены) решением общего собрания собственников в порядке, установленном жилищным законодательством, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками, в качестве оплаты за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. Соответствующие изменения вносятся в приложения путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.4. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.5. Если по результатам исполнения настоящего договора фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации.

2.6. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1.Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на информационных досках в подъездах, либо на официальном сайте управляющей компании:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.
- о перерывах предоставления коммунальных услуг и т.д.

3.1.3.Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, имеющуюся в наличии на дату заключения настоящего договора. Вести бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Проводить актуализацию технического паспорта на МКД за счет дополнительных денежных средств собственников помещений в МКД, при наличии соответствующего общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.5. Производить начисление платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.3.6. Осуществлять прием платежей от населения, организаций и ИП, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

1.3.7. Выдавать платежные документы, копии лицевого-счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.8. Направлять потребителям платежные документы на оплату услуг по содержанию жилого помещения любым из нижеперечисленных способов:

- на бумажном носителе в кассе ООО УК «Экспресс», по адресу: г. Нижнеудинск, ул. Краснопролетарская, 33;
- в электронном формате по средствам электронной почты потребителя;
- в электронном формате в личном кабинете на официальном сайте ООО УК «Экспресс»;

Выданные таким образом платежные документы, считаются надлежащим образом доставленными потребителям.

3.1.9. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.1.10. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

3.1.11. Предоставлять Собственникам (нанимателям) информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных Перечнем, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.1.12. В течение первого квартала года, следующего за истекшим предоставлять Собственникам помещений путем размещения на досках объявлений и сайте Управляющей организации www.myekspress.ru отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

3.1.13. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.
3.1.14. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.
3.1.15. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
3.1.16. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.
3.1.17. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников/нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, в установленные законом сроки.
3.1.18. Информировать Собственников/нанимателей помещений в МКД об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, путем размещения соответствующей информации в платежном документе, не позднее, чем за 1 месяц до изменения размера платы.
3.1.19. Размещать информацию о контактных телефонах аварийных служб и ресурсоснабжающих организаций путем их указания на платежных документах, а так же на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.
3.1.20. По требованию Собственника/нанимателя помещений в МКД, производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также обеспечить выдачу выписок из лицевого счета (карточки лицевого счета), с указанием начислений и оплат.

3.2. Управляющая организация вправе:
3.2.1. Самостоятельно определять и перераспределять очередность и сроки выполнения работ в зависимости от фактического состояния общего имущества МКД, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.
3.2.2. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего Договора.
3.2.3.Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, 20% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.
3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные перечнем работ и услуг, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, прокуратуры, Роспотребнадзора и др.), исполнения решения суда, о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных стендах каждого подъезда.
3.2.5. По решению общего собрания Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).
3.2.6. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
3.2.7. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
3.2.9. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.
3.2.10. Представлять интересы Собственников/нанимателей помещений в надзорных, правоохранительных органах, а так же в судах общей юрисдикции, Арбитражных судах, Верховном суде РФ, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
3.2.11.Отказаться от выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД при отсутствии оплаты со стороны собственников.
3.2.12. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а так же компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействиями) Собственника и/или лиц, проживающих в его помещении Общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.
3.2.13. Оказывать услуги и выполнять работы, не входящие в перечень работ и услуг по настоящему договору за дополнительную плату.

4. Права и обязанности Собственников

4.1.Собственники имеют право:
4.1.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
Участие собственников/нанимателей при измерениях, испытаниях, а так же при выполнении некоторых видов работ допускается в случаях, когда возможность такого участия не противоречит требованиям безопасности граждан.
4.1.2. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.
4.1.3. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения, в случае если факт не предоставления услуг и/или не выполнения работ, а так же выявление дефектов при оказании услуг, зафиксирован в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.
4.1.4. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за оказанные услуги, а также иную информацию, предусмотренную законодательством РФ как обязательную к предоставлению.

4.2. Собственники не вправе:
4.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, превышающие технологические возможности внутридомовой электрической сети.
4.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

4.2.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.
4.2.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
4.2.5. Осуществлять регулирование внутреннего оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.
4.2.6. Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.3. Собственники обязаны:
4.3.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим.

Плата может вноситься как через кассу управляющей компании, так и дистанционно по реквизитам управляющей компании. Реквизиты отражены в платежных документах на оплату услуг, так же их можно получить в офисе управляющей компании по адресу: г. Нижнеудинск, ул. Краснопролетарская, д. № 33.
4.3.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
4.3.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 8-00 час, с 23.00 до 08.00 в официально рабочие дни; с 22.00 до 10.00 в официально праздничные и выходные дни; с 13.00 до 15.00 в любой календарный день не допускаются крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах, проведение земляных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств, повлекшие нарушение тишины, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
4.3.4. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение, для планового годового, а так же по мере необходимости – в иное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении или выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное (но не более чем в 2 суток) с Собственником (Законным владельцем) помещения время, а для ликвидации аварий – в любое время. Собственник обязан присутствовать при осмотре (подписывать при необходимости акт осмотра общедомового имущества, расположенного в помещении) совместно с представителями Управляющей организации. В случае отсутствия доступа в Помещение собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.
4.3.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней. Извещать Управляющую организацию об изменении персональных данных, актов гражданского состояния, постановки на регистрационный учет, снятие с регистрационного учета.
4.3.6. Исполнять требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.
4.3.7. При заключении договоров социального найма или коммерческого найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.
4.3.8. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.3.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.
4.3.10. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.
4.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел.5-61-93).
4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
4.3.13. Содержать помещение в технически исправном состоянии, регулярно производить за свой счет текущий ремонт занимаемого помещения, включая ремонт внутреннего инженерного, санитарно-технического оборудования. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не засорять места общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сброса в санузел отходов, засоряющих канализацию. Соблюдать правила пользования, содержания помещений многоквартирного дома, придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих/работающих в соседних помещениях многоквартирного дома.
4.3.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку теле-, радио-, интернет-антенн на конструктивных элементах многоквартирного дома. Не производить переустройство и перепланировку помещения без соблюдения требований действующего законодательства РФ. Собственник обязуется за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение.
4.3.15. Во исполнение ст. 13, Федерального закона от 23.11.2009г., № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности», обеспечить за свой счет оснащение занимаемого помещения индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов (при отсутствии), их ввод в эксплуатацию, а также обеспечить их надлежащее содержание, своевременную поверку, замену и сохранность.

5. Взаимодействие управляющей компании и совета МКД

5.1. Цель взаимодействия Управляющей организации и Совета МКД – обеспечение стабильного и эффективного оказания услуг по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома.
5.2. ***Управляющая организация:***
5.2.1. Предоставляет на согласование в Совет МКД отчет о выполнении настоящего Договора по результатам прошедшего года до 1 апреля каждого года.
5.2.2. Совместно с Советом МКД (председателем Совета МКД) проводит осмотры общего имущества, а также проверку технического состояния Многоквартирного дома, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.
5.2.4. По итогам осмотров составляет двусторонние акты осмотров в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, участвующих в осмотрах.
5.2.5. Согласовывает и подписывает председателем Совета МКД, либо членами Совета МКД двусторонние акты приема-передачи по всем видам выполненных и предоставленных работ и услуг в Многоквартирном доме, а так же актов выполненных работ за год (годовых актов выполненных работ).
5.2.6. Участвует совместно с Советом МКД в разработке перспективных планов по содержанию, текущему ремонту, не реже 1 раза в год.
5.2.8. Рассматривает предложения Совета МКД и общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по изменению Перечня и стоимости указанных работ.
5.2.9. Взаимодействует с Советом МКД в других вопросах, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, а также настоящему Договору.
5.3. ***Совет МКД (от лица Совета МКД действует Председатель Совета МКД)***:
5.3.1. Участвует совместно с Управляющей организацией в подготовке перспективных планов по содержанию, текущему ремонту, Многоквартирного дома не реже 1 раза в год

5.3.2. Участвует в работе комиссий по осмотру Многоквартирного дома, проверке технического состояния Многоквартирного дома и инженерного оборудования с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта.
5.3.3. Осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ и услуг по настоящему Договору.
5.3.4. Согласовывает и подписывает двусторонние акты приема-передачи выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору.
5.3.5. Предоставляет собственникам помещений в Многоквартирном доме информацию о взаимоотношениях с Управляющей организацией, изменении тарифов, порядке расчетов и другую значимую информацию по средствам размещения материалов на информационных стендах, размещенных внутри и на подъездах Многоквартирного дома.
5.3.6. Запрашивает в Управляющей организации информацию, относящуюся к эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома.
5.3.7. Принимает участие совместно с Управляющей организацией в обследованиях и составлении актов в случае нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома.
5.3.8. Председатель Совета МКД в случае возникновения споров по вопросам исполнения Договора или ненадлежащему исполнению Договора в интересах Собственников помещений вправе вести переговоры с Управляющей организацией.

6. Цена и оплата по договору

6.1.Цена договора включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
6.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате за жилые помещения.
6.3. В случае принятия общим собрание собственников решения, о включении в состав общего имущества многоквартирного дома размежёванного земельного участка с элементами благоустройства, размер платы на его содержания устанавливается дополнительно, путем внесения соответствующей строки в платежный документ на оплату услуг управляющей организации.
6.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечень таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы). При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в ***Приложении № 5*** к настоящему договору.
6.5. Не подлежат отдельному утверждению перечень работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.
6.6. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
6.7. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД, в соответствии с утвержденным общим собранием собственников составом общего имущества МКД, перечнем и периодичностью выполнения работ и оказания услуг.
6.8 Плата за содержание и ремонт вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом.

Платежный документ представляется Управляющей организацией любым из нижеперечисленных способов:
- на бумажном носителе в кассе ООО УК «Экспресс», по адресу: г. Нижнеудинск, ул. Краснопролетарская, 33;
- в электронном формате по средствам электронной почты потребителя;
- в электронном формате в личном кабинете на официальном сайте ООО УК «Экспресс», не

позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим. Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.
6.9. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.
6.10. Неиспользование Собственниками или иными законными пользователями помещениями не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

7. Порядок индексации и изменения размера платы

7.1. Решением общего собрания собственников от 30.04.2025 г. установлен размера платы за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в сумме **32,28 руб., с учетом НДС**, за 1 кв. м. общей площади жилого помещения. Указанный размер платы применяется с даты заключения настоящего договора (01.05.2025 г.) и действует в течении 1 года.
7.2. Решением общего собрания собственников от 30.04.2025 г., утвержден порядок индексации и изменения размера платы в установленном настоящим договором порядке.
7.3. Собственники/наниматели помещений в МКД предоставляют управляющей организации право **в одностороннем порядке** индексировать и изменять размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД **в следующих случаях и размерах:**
- на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.
- инфляции на величину сложившегося уровня инфляции за прошедший календарный год (один раз в год);
- изменения стоимости отдельных видов жилищных услуг на процент данного изменения (один раз в год);
- установки (при отсутствии) и введения в эксплуатацию в предусмотренном законодательством РФ порядке общедомовых приборов учета в многоквартирном доме на стоимость расходов, необходимых для производства данных работ и приобретения данного оборудования, а также на стоимость услуги по дальнейшему содержанию данного имущества (единовременно);
- при выполнении предписаний органов государственного надзора и муниципальных органов надзора (единовременно);
- при изменении действующего законодательства РФ (с момента введения в действие изменений на территории РФ).
7.4. О предстоящем изменении платы, указанной в настоящем пункте Договора, Управляющая организация обязана уведомить Собственников помещений многоквартирного дома дополнительно за 1 месяц до предстоящего изменения размера платы, путем размещения информации на платежных документах, а так же на сайте Управляющей организации www.myekspress.ru.
7.5. Если в течение 30 дней с даты, установленной в уведомлении, Собственники (либо представитель Собственников) не обратятся в Управляющую организацию с обоснованным предложением отмены размера платы, либо его корректировке, то размер платы, предложенный Управляющей организацией, считается принятым Собственниками помещений многоквартирного дома.
7.6.Форма оплаты Собственником и иными законными пользователями помещений жилищно-коммунальных услуг по настоящему Договору может быть осуществлена следующими способами:
- перечисление денежных средств на расчетный счет Управляющей организации безналичным путем через систему банковского обслуживания;
- внесение наличных денежных средств в кассу Управляющей организации, расположенную по адресу: г. Нижнеудинск, ул. Краснопролетарская, д. 33.

8. Ответственность Сторон

8.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.
8.2. Собственник несет самостоятельную ответственность за ненадлежащее содержание помещения и инженерные коммуникации, расположенные внутри принадлежащего ему помещения.
8.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.
8.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.
8.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.
8.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.
8.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.
8.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
8.9. За действия нанятых ремонтных рабочих, а так же рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника, возлагается в полном объеме на данного Собственника.

9. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

9.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом.
9.2. Договор заключается сроком на 3 (три) года.
9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору вносятся путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.
9.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Расторжение договора

10.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев,

систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости.
10.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.
10.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

11. Прочие условия

11.1 В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.
11.2. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:
-предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
-участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
-актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества. Акт об оказании услуги ненадлежащего качества, а так же акты плановых и внеплановых осмотров общего имущества, расположенного внутри жилого помещения, составляются в присутствии собственника помещения и (или) лица, не являющегося собственником, но пользующегося помещением на условиях предусмотренных законодательством РФ.
11.3. Отсутствие решения Собственников помещений о непринятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.
11.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
11.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.
11.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного собственниками лица, второй – в Управляющей организации.
11.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.
11.9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 30.04.2025 г.
Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 3. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4. Периодичность выполнения услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества.
Приложение № 6. Акт разграничения ответственности за внутридомовое инженерное оборудование.

12. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

Представитель Собственников
по доверенности:

Председатель совета многоквартирного дома:

_____

«Управляющая организация»:
ООО Управляющая компания «Экспресс»
Юридический адрес:
665103, Иркутская область, г. Нижнеудинск,
Ул. Краснопролетарская, 33
Директор ООО УК «Экспресс»
Марчан Владимир Николаевич
Т.: (8 395 57) 5-71-31;
Факс: (8 395 57) 4-43-09
Эл. Адрес: uk-ehkspress@yandex.ru
ИНН 3813003042, КПП 381301001
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
г. Москва г. Москва
Р/С 40702810623130006027
Кор/счет 30101810145250000411
БИК 044525411

_____ В.Н. Марчан

Приложение № 2
к Договору оказания услуг
по содержанию общего
имущества в МКД
от «01» мая 2025г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

1.	Фундаменты, отмостка
2.	Крыша с водоотводящей системой, чердак
3.	Технические этажи и подвалы в которых имеются инженерные коммуникации
4.	Межквартирные лестничные площадки, лестницы, почтовые ящики, доски объявлений
5.	Несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты (без элементов ограждения балконов)
6.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и(или) нежилого помещения (окна, двери, перила, парапеты помещений общего пользования)
7.	Подъездные козырьки, крыльца
8.	Вентиляционная система многоквартирного дома
9.	Внутридомовая система холодного и горячего водоснабжения, состоящая из: разводящих трубопроводов и запорной арматуры, находящихся в местах общего пользования, стояков, до резьбового соединения первого запорно-регулирующего устройства, при отсутствии запорно-регулирующего устройства, сварной шов или первое резьбовое (сварное) соединение, расположенное на ответвлениях от стояков
10.	Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из : канализационных стояков, лежаков, фасонных частей, в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, заглушек, вытяжных труб, прочисток, до первого стыкового соединение, расположенного на ответвлениях квартирных стояков.
11.	Внутридомовая система отопления, состоящая из : разводящих трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, обогревающих элементов, находящихся в местах общего пользования; стояков до первого запорно-регулирующего устройства, при его отсутствии – первое резьбовое соединение от стояка.
12.	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из: вводных шкафов, вводно распределительных устройств, аппаратуры защиты, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений мест общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии.

Представитель Собственников
по доверенности:

Председатель совета многоквартирного дома:

_____

Обслуживающая организация:
ООО Управляющая компания «Экспресс»
Юридический адрес:
665106 Иркутская область, г. Нижнеудинск,
ул. Краснопролетарская, 33
Директор ООО УК «Экспресс»
Марчан Владимир Николаевич
Тел.: (8 395 57) 5-71-31;
Факс: (8 395 57) 5-71-33
Эл.адрес: uk-ehkspress@yandex.ru
ИНН 3813003042, КПП 381301001
Филиал №5440 банка ВТБ(ПАО) г.Новосибирск
Р/с 40702810123130006027
Кор/счет 30101810450040000719
БИК 045004719

_____ В.Н. Марчан

Приложение № 3
к Договору оказания услуг
по содержанию общего
имущества в МКД
от «01» мая 2025г.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Перечень работ и услуг по содержанию мест общего пользования
I. Аварийно - диспетчерское обслуживание
1. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения
2. Услуги по диспетчерскому сопровождению принимаемых заявок собственников
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома. (проводятся при наличии нижеуказанных неисправностей)
1. Обязательные и внеочередные осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия технического состояния общего имущества требованиям эксплуатации. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
2. Закрытие, раскрытие продухов;
3. Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки
4. Закрытие слуховых окон, люков и выходов на чердак
5. Очистка желобов от мусора и грязи, прочистка водостока от засорения
6. Укрепление водосточных труб, колен, воронок
7. Утепление оконных и дверных проемов
8. Укрепление или регулировка пружин и доводчиков на входных дверях
9. Укрепление стекол в оконных заполнениях
10. Укрепление ограждений, перил и крылец
11. Ремонт и укрепление домовых номерных знаков и других элементов визуальной информации
12. Удаление с крыш снежных свесов и сосулек
13. Очистка подвальных и чердачных помещений от бытового и строительного мусора
14. Дератизация, дезинсекция, дезинфекция
III. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
1.Обязательные и внеочередные осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия технического состояния общего имущества требованиям эксплуатации. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2. Промывка, гидравлическое испытание и консервация систем центрального отопления
3. Ремонт, регулировка и наладка систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения
4. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах
5. Ревизия запорно-регулирующей арматуры
6. Прочистка грязевиков, воздухосборников отопления, трубопроводов горячего и холодного водоснабжения
7. Слив и наполнение системы отопления
8. Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках
9. Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах, находящихся в местах общего пользования
10. Укрепление трубопроводов, временная заделка свищей на внутренних трубопроводах и стояках
11. Прочистка канализационных стояков и лежаков в местах общего пользования при засорах
12. Устранения течи санитарно-технических приборов в местах общего пользования
13. Замена перегоревших электроламп
14. Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки
15. Ревизия клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах
16. Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов
17. Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности
18. Контроль параметров теплоносителя и воды и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
IV. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме
1. Санитарное содержание лестничных клеток: -ежедневное подметание полов 1 и 2 этажей, - подметание полов выше 2 этажа -3 раза в неделю -мытье лестничных площадок и маршей- 2 раза в месяц -протирка пыли с подоконников – ежемесячно - мытье и протирка дверей и окон в помещении общего пользования -2 раза в год
2. Санитарное содержание придомовой территории -очистка урн - в холодный период года: сдвижка, подметание снега и уборка наледи перед входом в подъезд, сдвижка и подметание снега с тротуаров, посыпка противогололедными материалами - в теплый период года: подметание асфальтированной территории, очистка от мусора приямков и спусков в подвал, очистка от мусора газонов, детских площадок, подрезка деревьев и кустарника, сезонное выкашивание газонов
V. Перечень услуг по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих исполнение условий данного договора
1. Сбор, ведение и хранение технической документации
2. заключение договоров по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с подрядными организациями, а также осуществление контроля за выполнением обязательств по таким договорам
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на условиях договора управления, а также осуществление контроля за выполнением обязательств, а также ведение претензионной работы, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам
4. Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах

и других пользователях помещений в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях
5. Осуществление расчетов по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями
6. Организация и подготовка собственникам предложений по перечню работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
7. Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: - определение способа выполнения (определения) отдельных работ и услуг; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решением общего собрания; - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контролирующими и надзорными органами по вопросам, связанными с обслуживанием многоквартирного дома
8. Подготовка и участие в проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома
9. Планирование, расчет экономически обоснованного размера платы по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.
10. Ведение претензионно-исковой работы и взыскание задолженности за предоставляемые услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
11. Подготовка отчетности перед собственниками об оказанных услугах, выполненных работах
12. Формирование и своевременная сдача отчетности в различные государственные и муниципальные органы власти, статистической отчетности
13. Организация и ведение работ по начислению и сбору платы за содержание и ремонт общего имущества, выдача собственникам и проживающим в доме справок о состоянии финансово-лицевого счета
14. Информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройствах в жилых и нежилых помещениях при их обнаружении
15. Учет и ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме
16. Осуществление контроля качества коммунальных услуг, актирование фактов предоставления услуг ненадлежащего качества
17. Прием граждан (собственников, нанимателей и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
18. Принятие и рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
19. Организация работ по ликвидации аварийной ситуации в жилом помещении, составление актов о затоплении
20. Информирование граждан о порядке пользовании жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома, о проводимых работах на сетях отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения
VI. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (работы по текущему ремонту выполняются по ежегодно составленному плану)
1. Частичная замена труб общего пользования стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения в квартирах без замены отопительных приборов
2. Замена отдельных участков трубопроводов и запорной арматуры в местах общего пользования, включая отопительные приборы
3. Частичный ремонт утепления трубопроводов
4. Замена запорной арматуры
5. Замена, вышедших из строя выключателей, розеток, светильников, предохранителей в местах общего пользования
6. Замена неисправных участков электрической сети в местах общего пользования

7. Замена оконных рам, остекления окон в местах общего пользования
8. Ремонт подъездных, тамбурных и подвальных дверей
9. Замена доводчиков и пружин на входных дверях, смена оконных и дверных приборов (без домофонного оборудования)
10. Ремонт и частичная замена участков кровли
11. Ремонт и частичная замена водосточных труб
12. Устройство защиты вентиляционных каналов от осадков на кровле
13. Ремонт чердачных люков и выходов на крышу
14. Частичный ремонт балконных плит
15. Замена почтовых ящиков
16. Частичный ремонт штукатурки фасадов
17. Ремонт вентиляционных труб, шахт
18. Частичное восстановление и ремонт отмостки, заделка трещин стен фундаментов
19. Восстановление поврежденных участков цоколя, вентиляционных продухов и входов в подвал
20. Восстановление или замена отдельных частей крыльца
21. Восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования
22. Ремонт подъездов, перил, ограждающих решеток в подъездах (побелка, покраска) один раз в 3-5 лет
23. Замена или установка информационных досок, номерных знаков и других элементов визуальной информации

Представитель Собственников
по доверенности:

Председатель совета многоквартирного дома:

Обслуживающая организация:
ООО Управляющая компания «Экспресс»
Юридический адрес:
665106 Иркутская область, г. Нижнеудинск,
ул. Краснопролетарская, 33
Директор ООО УК «Экспресс»
Марчан Владимир Николаевич
Тел.: (8 395 57) 5-71-31;
Факс: (8 395 57) 5-71-33
Эл.адрес: uk-ehkspress@yandex.ru
ИНН 3813003042, КПП 381301001
Филиал №5440 банка ВТБ(ПАО) г.Новосибирск
Р/с 40702810123130006027
Кор/счет 30101810450040000719
БИК 045004719

В.Н. Марчан

Приложение № 4
к Договору оказания услуг
по содержанию общего
имущества в МКД
от «01» мая 2025г.

Периодичность выполнения работ и услуг

работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	
Виды работ и услуг	**Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг**
1. Сбор, ведение и хранение технической документации	в течение срока действия договора
2. заключение договоров по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с подрядными организациями, а также осуществление контроля за выполнением обязательств по таким договорам	в порядке определяемом Управляющей компанией и действующим законодательством
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на условиях договора управления, а также осуществление контроля за выполнением обязательств, а также ведение претензионной работы, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам	в порядке определяемом Управляющей компанией и действующим законодательством
4. Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия договора
5. Осуществление расчетов по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями	в порядке определяемом Управляющей компанией и действующим законодательством
6. Организация и подготовка собственникам предложений по перечню работ текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома	ежегодно
7. Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: - определение способа выполнения (определения) отдельных работ и услуг; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решением общего собрания; - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанными с обслуживанием	в порядке определяемом Управляющей компанией и действующим законодательством

многоквартирного дома	
8. Подготовка и участие в проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома	За 10 дней до даты проведения общего собрания собственников
9. Планирование, расчет экономически обоснованного размера тарифа по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома	За 30 дней до даты изменения размера платы при необходимости внесения изменений в договор
10. Ведение претензионно-исковой работы и взыскание задолженности за предоставляемые услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	в течение срока действия договора и в сроки установленные действующим законодательством
11. Подготовка отчетности перед собственниками об оказанных услугах, выполненных работах	в сроки установленные договором управления и действующим законодательством
12. Формирование и своевременная сдача отчетности в различные государственные и муниципальные органы власти, статистической отчетности	в сроки, установленные государственными и муниципальными органами
13. Организация и ведение работ по начислению и сбору платы за содержание и ремонт общего имущества, выдача справок проживающим в доме о состоянии финансово-лицевого счета	в течение срока действия договора
14. Информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройствах в жилых и нежилых помещениях	в течении 10 дней после их обнаружения
15. Учет и ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия договора
16. Осуществление контроля качества коммунальных услуг, актирование фактов предоставления услуг ненадлежащего качества	в порядке определяемом Управляющей организацией и действующим законодательством
17. Прием граждан (собственников, нанимателей и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома	по установленному графику приема
18. Принятие и рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	Принятие- в момент обращения, рассмотрение и направление ответа в (в том числе по телефону) о результатах рассмотрения – в 10-ти дневный срок
19. Организация работ по ликвидации аварийной ситуации в жилом помещении, составление актов.	составление акта осмотра в течении 12-х часов с момента поступления заявки в рабочий день
20. Информирование граждан о порядке пользовании жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома, о проводимых работах на сетях отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения	в 3х дневный срок до начала проведения работ или в сроки установленные законодательством

работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	выполняются на основании ежегодно составляемому плану утвержденному собственниками
аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно, в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в доме
Работы и услуги по содержанию мест общего пользования многоквартирного дома	
1.Обязательные и внеочередные осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия технического состояния общего имущества требованиям эксплуатации.	2 раза в год (весенний и осенний осмотр)и по мере необходимости
2. Промывка, гидравлическое испытание и консервация систем центрального отопления	1 раз в год по окончании отопительного сезона
3. Ремонт, регулировка и наладка систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости
4. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости
5. Ревизия запорно-регулирующей арматуры	в рамках подготовки к отопительному сезону один раз в год
6. Прочистка грязевиков, воздухосборников отопления, трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	в рамках подготовки к отопительному сезону один раз в год
7. Слив и наполнение системы отопления	при выполнении ремонтных работ
8. Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
9. Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах, находящихся в местах общего пользования	по мере необходимости
10. Укрепление трубопроводов, временная заделка свищей на внутренних трубопроводах и стояках	по мере необходимости, при выявлении нарушений
11. Прочистка канализационных стояков и лежаков в местах общего пользования при засорах	по мере необходимости
12. Устранения течи санитарно-технических приборов в местах общего пользования	по мере необходимости
13. Замена перегоревших электроламп	по мере необходимости
14. Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере необходимости
15. Ревизия клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	по графику осмотра и по мере необходимости
16. Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере необходимости
17. Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение	в процессе проведения ремонтных работ

отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	
18. Контроль параметров теплоносителя и воды и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	по обращению собственников в порядке, установленном законодательством
Работы, необходимые для надлежащего содержания конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.	
1. Обязательные и внеочередные осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия технического состояния общего имущества требованиям эксплуатации.	2 раза в год (весенний и осенний осмотр) и по мере необходимости
2. Закрытие, раскрытие продухов	2 раза в год (весной, осенью)
. 3.Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере необходимости
4. Закрытие слуховых окон, люков и выходов на чердак	по мере необходимости
5. Очистка желобов от мусора и грязи, прочистка водостока от засорения	по мере необходимости
6. Укрепление водосточных труб, колен, воронок	по мере необходимости
7. Утепление оконных и дверных проемов	по мере необходимости
8. Укрепление или регулировка пружин и доводчиков на входных дверях	по мере необходимости
9. Укрепление стекол в оконных заполнениях	по мере необходимости
10. Укрепление ограждений, перил и крылец	по мере необходимости
11. Ремонт и укрепление домовых номерных знаков и других элементов визуальной информации	по мере необходимости
12. Удаление с крыш снежных свесов и сосулек	по мере необходимости
13. Очистка подвальных и чердачных помещений от бытового и строительного мусора	по мере необходимости

14. Дератизация, дезинсекция, дезинфекция	при необходимости по заявлению председателя Совета МКД
IV. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
1.Санитарное содержание лестничных клеток:	
-подметание полов 1 и 2 этажей	в рабочие дни
- подметание полов выше 2 этажа	3 раза в неделю
- мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
- протирка пыли с подоконников	1 раз в месяц
- мытье и протирка дверей и окон в помещении общего пользования	2 раза в год
2. Санитарное содержание придомовой территории:	
- очистка урн	в рабочие дни
в холодный период года:	
- сдвижка, подметание снега и уборка наледи перед входом в подъезд, сдвижка и подметание снега с тротуаров,	в рабочие дни
- посыпка противогололедными материалами	по мере необходимости в рабочие дни
в теплый период года:	
- подметание асфальтированной придомовой территории	в рабочие дни
- очистка от мусора приямков и спусков в подвал	по мере необходимости
- очистка от мусора газонов, детских площадок	по мере накопления в рабочие дни
- подрезка деревьев и кустарников	по согласованию с председателем совета МКД
- сезонное выкашивание газонов	по согласованию с председателем Совета МКД

Представитель Собственников по доверенности:

Председатель совета многоквартирного дома:

Обслуживающая организация:
ООО Управляющая компания «Экспресс»
Юридический адрес:
665106 Иркутская область, г. Нижнеудинск, ул. Краснопролетарская, 33
Директор ООО УК «Экспресс»
Марчан Владимир Николаевич
Тел.: (8 395 57) 5-71-31;
Факс: (8 395 57) 5-71-33
Эл.адрес: uk-ehkspress@yandex.ru
ИНН 3813003042, КПП 381301001
Филиал №5440 банка ВТБ(ПАО) г.Новосибирск
Р/с 40702810123130006027
Кор/счет 30101810450040000719
БИК 045004719

В.Н. Марчан

Приложение № 5
Договору оказания услуг
по содержанию общего
имущества в МКД
от «01» мая 2025г.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, со всеми видами благоустройства, по договору оказания услуг на 2025 год

Вводится с 01.05.2025 г.

Наименование статей затрат/услуг	Стоимость за 1 кв.м. жилого помещения, руб.
Ремонт конструктивных элементов	1,64
Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	4,15
Текущий ремонт общего имущества	3
Содержание аварийно-диспетчерской службы	7,29
Уборка придомовой территории	5,72
Уборка лестничных клеток	3,92
Административно-хозяйственные расходы	6,56
Итого:	32,28

Представитель Собственнико
по доверенности:

Управляющая организация:

ООО Управляющая компания «Экспресс»
Директор

_____В.Н. Марчан

Приложение № 6
к Договору оказания услуг
по содержанию общего
имущества в МКД
от «01» мая 2025г.

АКТ
разграничения ответственности за внутридомовое инженерное оборудование

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО УК «Экспресс»,** именуемым в дальнейшем **"Управляющая организация"**, с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем **"Потребитель"** и составлен о нижеследующем:

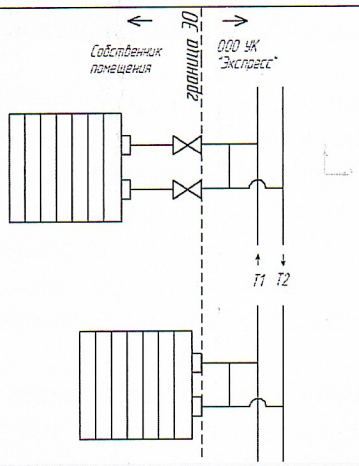
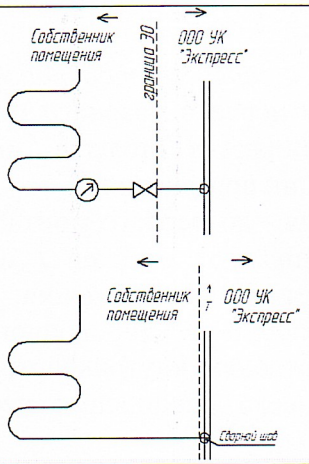
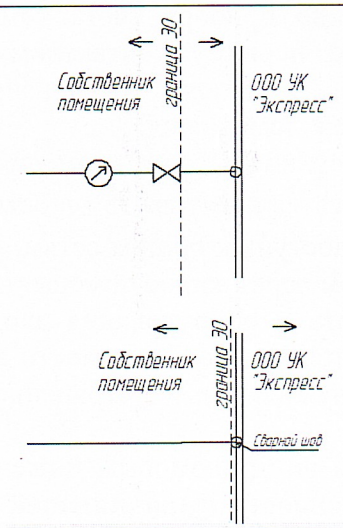
1. Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.
2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по обслуживанию инженерных систем определяются в соответствии с законами и нормативными актами Российской Федерации. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Потребителем** обозначена пунктирной линией на схеме.
3. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

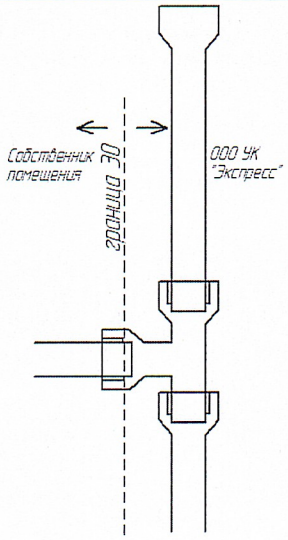
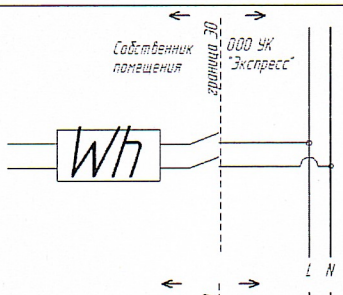
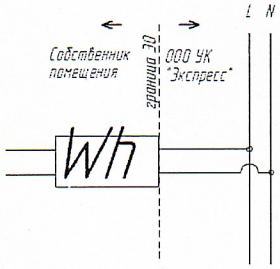
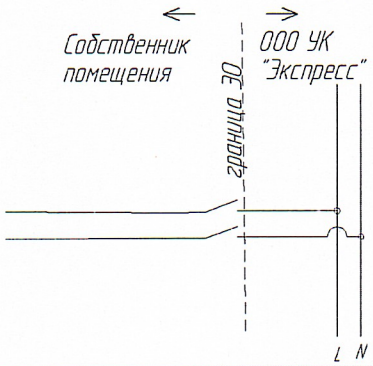
- *по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения* - до первого отключающего устройства (а при его отсутствии до первого сварного шва или резьбового соединения от стояка), расположенного на ответвлениях от стояков / ответственность за герметичность резьбового соединения несет собственник помещения;
- *по внутридомовой инженерной системе водоотведения* - до первого монтажного соединения (тройник, крестовина) расположенного на ответвлениях от стояков / ответственность за герметичность сантехнического соединения несет собственник помещения;
- *по внутридомовой системе отопления* - до первого запорно-регулировочного крана (а при его отсутствии до первого резьбового соединения) на отводах внутриквартирной разводки от стояков/ ответственность за герметичность резьбового соединения несет собственник помещения;
- *по внутридомовой системе электроснабжения* - до первого коммутационного аппарата или индивидуального прибора учета (а в случае наличия до прибора учета коммутационного аппарата или в случае отсутствия прибора учета- по первому контактному соединению аппарата защиты (автоматического или пакетного выключателя, предохранителя и т.п.)/ ответственность за состояние контактов несет собственник помещения.
- *по строительным конструкциям* – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения, и входная дверь в помещения, которые относятся к имуществу собственника

4. **Потребитель** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
5. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Потребителя** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3 -х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Потребителя.**
6. В случае ограничения **Потребителем** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Потребителя.**
7. При привлечении **Потребителем** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Потребителя** и/или **Управляющей организации,** ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Потребителей,** имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Потребитель**.

Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Потребителя*.**

* *В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

Схема разграничения эксплуатационной ответственности	Описание разграничения
система отопления	
	первое запорно-регулирующее устройство при отсутствии запорно-регулирующего устройства - первое резьбовое соединение от стояка
горячее водоснабжение	
	первое запорно-регулирующее устройство при отсутствии запорно-регулирующего устройства - сварной шов или первое резьбовое соединение ответвления
холодное водоснабжение	
	первое запорно-регулирующее устройство при отсутствии запорно-регулирующего устройства - сварной шов или первое резьбовое соединение ответвления
система водоотведения	

	первое стыковое соединение
система электроснабжения	
	при наличии коммутационного аппарата расположенного до прибора учета – первое контактное соединение коммутационного аппарата
	при отсутствии коммутационного аппарата до прибора учета - контактное соединение входных проводов в приборе учета
	при отсутствии прибора учета – первое контактное соединение

Представитель Собственников по доверенности:

Управляющая организация:

ООО Управляющая компания «Экспресс»
Директор

В.Н. Марчан