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. Петина, 130

г. Нижнеудинск 01 мая 2025 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Нижнеудинск, ул. Петина, дом №130, в лице Председателя совета дома действующей 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.

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.

3.2.8. 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.

4.3.9. 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

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.

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 № 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.

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

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

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

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
Корсчет 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 Собственников
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.

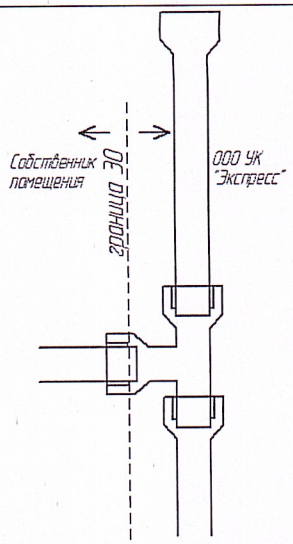
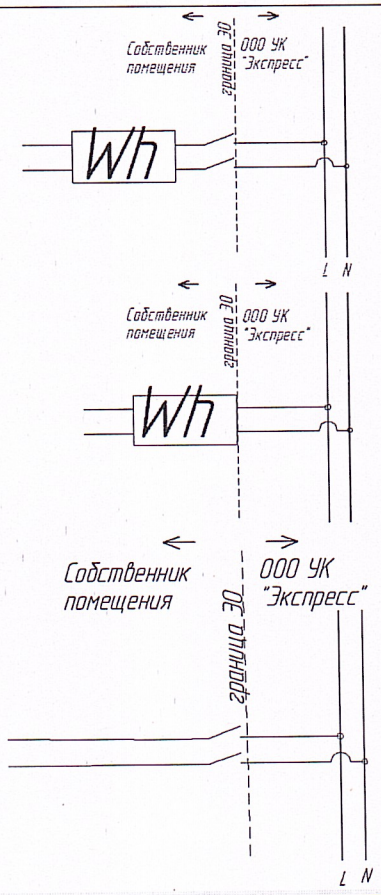
АКТ
разграничения ответственности за внутридомовое инженерное оборудование

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.**

	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:

ООО Управляющая компания «Экспресс»
Директор

_____ В.Н. Марчан

Управляющая организация: