

ДОГОВОР № 71045
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, б-р Мира, дом 38А
(в редакции от 25.12.2025 по решению внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 25.12.2025 № 4/2025 по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, б-р Мира, дом 38А)

г. Невинномысск

25 декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тройка», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Управляющего Кужба Игоря Сергеевича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном в г. Невинномысске Ставропольского края, **б-р Мира, дом 38А** именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Председателя совета Многоквартирного дома П (собственника квартиры 62), действующего на основании протокола № 1/2022 от 28.10.2022 г., именуемые при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД оформленного протоколом 4/2025 от 25 декабря 2025 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), а в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - обеспечить готовность инженерных систем).

- осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав общего имущества МКД определен в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в приложении № 2.

2.4. Границы эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками помещений и Управляющей организацией приведены в приложении № 3 к настоящему Договору

2.5. Перечень дополнительных видов услуг и работ, порядок их оказания и дополнительная плата, иные существенные условия могут быть утверждены и изменены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Права и обязанности сторон

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги по настоящему договору в соответствии с требованиями установленными действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить/оказать самостоятельно.

3.1.3. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.4. Предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора ежегодно в течение второго квартала текущего года за предыдущий год путем размещения отчета в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

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

3.1.6. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

Способ доставки платежных документов определяется Собственником на основании соответствующего заявления, направленного в Управляющую организацию. Если способ доставки платежных документов Собственником не выбран, доставка осуществляется путем размещения в почтовом ящике, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений. Платежные документы, размещенные в почтовом ящике Собственника, считаются надлежащим образом доставленными в день их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте и (или) размещенные в Системе, считаются надлежащим образом доставленными в день:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный собственником;
- размещения Управляющей организацией в Системе ГИС ЖКХ.

3.1.7. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах многоквартирного дома.

3.1.8. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

Обрабатывать любую информацию, относящуюся к персональным данным Собственника, с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование и распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение, предоставленной Управляющей организации в связи с заключением договора, и иные действия, предусмотренные Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

Подписанием Договора Собственник выражает своё согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О. адрес, учётно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности). Управляющей организацией в целях организации деятельности по приёму платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использование, обезличивание, блокирования, удаления, уничтожение персональных данных, а также передаче (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приёму платежей и иным лицам в целях исполнения

условий Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия Договора.

3.1.9. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

3.1.11. Проводить прием Собственников, рассматривать поступающие от них жалобы, претензии и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по вопросам, касающимся Договора, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.12. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти

3.1.13. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2 Управляющая организация имеет право осуществлять все права, установленные действующим законодательством РФ, в том числе, но не ограничиваясь этим:

3.2.1. Осуществлять функции заказчика работ по обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома. Требование оформляется в виде претензии с перечислением восстановленных элементов общего имущества многоквартирного дома и сроками исполнения претензии.

3.2.3. Изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома.

3.2.4. Представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме в суде по спорам об использовании общего имущества многоквартирного дома третьими лицами, по спорам о взыскании с ранее управлявшей МКД управляющей организации неизрасходованных остатков денежных средств, поступивших ей от собственников помещений.

3.2.5. Требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;
- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего

собрания собственников о выполнении и (или) финансирование такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора;

▪ компенсацию расходов за выполненный объём работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения договора управления до дня возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса.

3.2.6. Управляющая организация имеет право на выполнение незапланированных работ за счёт средств текущего ремонта без предварительного согласования с собственниками помещений, если их неисполнение может привести к аварийной ситуации, причинению ущерба имуществу или создать угрозу жизни и здоровью людей.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1 Собственник обязан:

4.1.1. С момента возникновения права собственности на помещение в МКД своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

4.1.2. Соблюдать Правила проживания и нахождения на территории МКД, утвержденные на общем собрании собственников, с последующим внесением изменений, подлежащими согласованию с Советом МКД.

4.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения и элементов общего имущества МКД следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;

б) не производить без согласования с Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в Помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проемов, не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру коммуникациями (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж таких конструкций и элементов отделки;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления);

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/г ли дня установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами места общего пользования в подъездах и на придомовой территории;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования.

4.1.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для

выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.1.6. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставленном Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.1.7. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.8. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

4.1.9. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.1.10. Нести иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывом, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.5. Осуществлять иные права, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

5. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, и коммунальные услуги, порядок ее внесения

5.1. Цена Договора определяется сторонами Договора на общем собрании собственников помещений в МКД и выражается в виде ежемесячной платы за квадратный метр площади помещения принадлежащего собственнику. Цена договора включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее «Плата»).

5.2. Расчёт размере Платы определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в месяц, приведённой в Приложениях № 4 к настоящему Договору. На момент заключения договора в новой редакции размер Платы утверждён на собрании, оформленном протоколом № 4/2025 от 25.12.2025 г. и составляет 30 (тридцать) рублей 75 копеек за 1 кв.м. в месяц

без учёта НДС. Если управляющая организация применяет НДС, цена Договора увеличивается на сумму указанного налога. Этот размер платы действует с 01.01.2026 г. до 31.12.2026 г.

5.3. Размер Платы, указанный в п. 5.2 настоящего договора подлежит изменению в период действия договора если за 3 (три) месяца до 31 декабря года действия размера платы, ни одна из сторон не уведомила другую сторону о необходимости её изменения, то размер Платы ежегодно начиная с 01 января следующего года индексируется на уровень изменения потребительских цен по разделу «Услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению - жилищные» указанный на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики <https://rosstat.gov.ru> путём умножения действующего размера Платы на дату индексации, на размер изменения уровня потребительских цен.

5.4. Изменение величины тарифа не требует внесение изменений в Договор.

5.5. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые для общедомовых нужд при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета определяется как произведение тарифов на соответствующие коммунальные услуги на объемы потребления коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета, а при отсутствии квартирных приборов учета для помещений – на объемы согласно нормативам потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги (при их предоставлении) рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

5.8. Плата вносится ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае несвоевременной оплаты начисляется пеня в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Плата вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.6 настоящего Договора.

5.10. Собственник вносит плату Управляющей организации на расчетный счёт, указанный в платёжном документе.

5.11. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за помещение собственник обязан оплатить Управляющей организации пени в размере, определенном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.12. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем) и иными лицами не является основанием невнесения платы.

5.13. Очередность погашения требований Собственников по денежным обязательствам Управляющей организации определяется в соответствии с действующим законодательством.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями).

6.2. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке Собственниками, о чем составляется ежемесячный акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по форме установленной законодательством РФ.

6.3. Ежемесячный акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту Акт) предоставляется председателю совета многоквартирного дома не позднее до 15 числа месяца, следующего за отчётным, по установленной законодательством форме.

6.4. Предоставление Акта Председателю совета многоквартирного дома осуществляется:

- путем передачи лично Председателю совета многоквартирного дома.
- путем направления Управляющей организацией Акта Председателю совета заказным письмом по адресу нахождения помещения Председателя совета в многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Председатель совета многоквартирного дома в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг в письменном виде. Предоставление Председателем совета письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п. 6.5. настоящего Договора Председателем совета не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. При отсутствии у Собственников помещений, Председателя совета в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6.8. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Председатель совета, окончен срок его полномочий, либо Председатель совета не может осуществить данное действие по иным объективным причинам, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подшивается любым Собственником.

7. Предоставление доступа в Помещение.

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника.

7.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителем Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.4. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.5. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникающих на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, выплачивают Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

8.3. Собственники и иные Пользователи несут ответственность за обеспечение противопожарной безопасности и технического состояния МКД в части обеспечения

финансирования работ, требуемых для соблюдения требований пожарной безопасности, действующих норм и правил по техническому состоянию МКД, а также выполнения предписаний ГПН, ГЖИ и других контролирурующих организаций в соответствии с действующим законодательством.

Компания не отвечает за нарушения требований пожарной безопасности, действующих норм и правил по техническому состоянию МКД, если таковые нарушения произошли по вине Собственников и/или иных жителей и пользователей общедомового имущества, а также при отсутствии надлежаще оформленного решения Собственников о выделении средств на ликвидацию указанных нарушений.

8.4. При обнаружении исполнителем факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, исполнитель обязан прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, до даты устранения такого вмешательства.

Если дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу прибора учета установить невозможно, то доначисление должно быть произведено начиная с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

8.5. Собственник несет ответственность за ненадлежащее использование газового оборудования (при наличии), расположенного в принадлежащих ему помещениях, в соответствии с действующим законодательством.

9. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

9.1. Все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией путем размещения сообщения на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организацией и подписанный Председателем совета МКД либо двумя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме. При отказе от подписания акта представителями МКД об этом делается запись в акте и акт считается действительным.

9.2. Дата, с которой Собственник(и), (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой размещения соответствующего уведомления.

10. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

10.1. Срок действия Договора в редакции от 25.12.2025 г. с 01.01.2026 по 31.12.2028 (три года).

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, направленном другой Стороне не позднее, чем за 3 (Три) месяца до срока окончания действия Договора, Договор считается продленным на следующие 3 (три) года, начиная от срока окончания действия Договора в предыдущий период, и на тех же условиях.

10.3 Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется Председателю совета МКД, при его отсутствии любому члену Совета МКД либо собственнику помещения (на основании сведений, содержащихся в реестре собственников) одним из вышеуказанных способов:

а) путем направления заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их помещений в данном Многоквартирном доме;

б) по адресу электронной почты (по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

в) путем направления Собственнику (ам) посещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

г) путем размещения сообщения на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

Дата, с которой Собственник(и) (Потребители(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

10.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в многоквартирном доме при одновременном соблюдении следующих условий:

- имеется вступившее в законную силу решение суда, устанавливающее факт существенного нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

- или Управляющей организацией было допущено неоднократное (два и более раза в течение календарного года) нарушение лицензионных требований, подтвержденное предписанием органа государственного жилищного надзора (ГЖИ), которое не было устранено в установленные таким предписанием сроки.

10.6. Для расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 10.5 настоящего договора, Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию не менее чем за 3 (три) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения. Уведомление направляется в письменной форме заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

10.7. К уведомлению о расторжении Договора в обязательном порядке прилагаются надлежащим образом заверенные копии следующих документов, являющихся неотъемлемым основанием для расторжения:

- Протокола общего собрания собственников помещений, на котором принято решение о расторжении настоящего Договора.

- Вступившего в законную силу решения суда, подтверждающего существенное нарушение Управляющей организацией своих обязательств.

- Или вступившего в законную силу предписания органа ГЖИ о неоднократных нарушениях лицензионных требований.

10.8. Датой расторжения Договора считается дата, следующая за днем истечения 3 (трех) месячного срока с момента получения Управляющей организацией надлежаще оформленного уведомления со всеми приложениями, указанными в п. 10.7. настоящего договора.

10.9. Расторжение Договора в одностороннем порядке не допускается в период действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а также в случае, если нарушения в содержании общего имущества вызваны действиями (бездействием) самих Собственников, в том числе неуплатой обязательных платежей, несанкционированными перепланировками, повреждением общего имущества.

11. Форс-мажор

11.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы и чрезвычайные обстоятельства, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора,

11.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

11.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков от действия таковых обстоятельств.

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

12. Особые условия

12.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является город Невинномысск.

12.2. В целях обеспечения безопасных условий проживания и обеспечения законных прав жителей Управляющая организация вправе проводить ремонт общего имущества МКД за счет средств Собственников, без принятия решения общим собранием Собственников жилых помещений в случаях:

- повреждения кровельного покрытия в случаях угрозы разрушения несущих конструкций, замыкания электропроводки и/или повреждения имущества МКД и имущества отдельных Собственников;
- повреждения конструктивных элементов МКД;
- повреждения внутридомового инженерного оборудования (трубопроводы ГВС и ХВС, канализации, газопровода, внутридомового электрооборудования);
- получения предписания проверяющих органов (Государственной жилищной инспекции, прокуратуры, Роспотребнадзора и др.), а также вступившего в законную силу решения суда.

12.3. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества дома (в том числе пожарную безопасность), возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния МКД.

12.4. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший по вине Собственника(ов), жителя(ей) или третьих лиц, либо вследствие их небрежного или недобросовестного отношения к имуществу МКД.

12.5. Все протоколы собраний собственников, регулирующие взаимоотношения между сторонами настоящего договора: решение о проведении текущих ремонтов, решение о выборе другой управляющей организации и расторжении настоящего договора и др. – должны представляться инициаторами собраний в Управляющую организацию в сроки, установленные ЖК РФ. В случае нарушения установленных законом сроков предоставления протоколов собрания Собственников в Управляющую организацию решения, отраженные в несвоевременно представленных протоколах, считаются утратившими силу.

12.5 Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

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

12.7 К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 Состав и состояние общего имущества

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение № 4. Расчёт размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

13. Реквизиты и подписи сторон

ООО «УК «ТРОЙКА»

357114, Ставропольский край,
г. Невинномысск, ул. Северная 4 А
ИНН/КПП 2631040143/263101001
ОГРН 1092648000940
тел. (86554) 6-51-11
e-mail reu-3@inbox.ru

Директор  И.С. Кужба



Председатель совета МКД

П
357114, Ставропольский край,
г. Невинномысск, б-р Мира,
дом 38А, квартира 62

П

Состав и техническое состояние общего имущества
I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	г. Невинномысск, Бульвар мира д.38а
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3.	Серия, тип постройки	Многokвартирный
4.	Год постройки	1972
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	-
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала	1263,6 кв. м
10.	Наличие цокольного этажа	-
11.	Наличие мансарды	-
12.	Наличие мезонина	-
13.	Количество квартир	119
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	-
15.	Строительный объем	17940,9 куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	5613,8 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	5196,8 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1680,6 кв. м
17.	Количество лестниц	6 шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	417 кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	1263,6 кв. м
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	6939 кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	26:16:040804:43

**II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измеритель /вид материала)	Характеристика
1. Помещения общего пользования			
Лестницы	Количество лестничных маршей	6 шт.	Количество лестниц требующих ремонта - _ _ шт. В том числе лестничных маршей - _ _ шт., балясин- _ _ шт.
	Площадь	417 кв.м	
	Материал лестничных маршей	жб	
	Материал ограждения	Металл, дере во	
	Материал балясин	-	
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт	-	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - _ _ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - _ _ шт.
	- иные шахты (указать название шахт)	-	
Технические этажи	Количество	-	Санитарное состояние - удовл./неудовл.
	Площадь пола	-	
	Материал пола-	-	
Чердаки	Количество.-	-	Санитарное состояние - удовл./неудовл. Требования пожарной безопасности - соблюдаются/не соблюдаются (если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушению)
	Площадь пола	-	
Технические подвалы	Количество	1 шт.	Санитарное состояние - удовлетворительное Требования пожарной безопасности - соблюдены
	Площадь пола	1263.6 кв.м.	
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	Вид фундамента	Жб ленточный	Состояние удовлетворительное
	Количество продухов	21 шт.	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов	6 шт.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - _ _ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _ _ кв.м
	Площадь стен в подъездах	1061,1 кв.м	
	Материал отделки стен	Меловая и масляная окраска	
	Площадь потолков	476,7 кв.м	
	Материал отделки потолков	Меловая окраска	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв.м	кв. м	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _ _ кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _ _ кв.м
	Материал стен и перегородок		
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков	кв. м	
	Материал отделки потолков		
Перекрытия	Количество этажей	5 шт.	Площадь перекрытия требующая ремонта - _ _ кв.м (указать виды работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - _ _ кв.м
	Материал	жб	
	Площадь	8213.5 кв.м	
Балконные плиты	Количество	96 шт.	Площадь балконов требующая ремонта - _ _ кв.м
	Площадь	302.4 кв.м	
Крыши	Количество	1 шт.	Характеристика состояния - указать удовлетворительно
	Площадь	1642.7 кв.м	
	Вид кровли	Скатная (мягкая)	
	Материал	линокром	
	Протяженность свесов кровли	207 м	

	Протяженность ограждений	-	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования	12 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – шт., из них: - деревянных – 2 шт., - металлических – ____ - шт.
	из них:		
	деревянных	6 шт.	
	металлических	6 шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	24 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта – ____шт., из них деревянных – ____шт.
	из них деревянных	шт.	
3. Механическое, электрическое. Санитарно-техническое и иное оборудование			
Лифты и лифтовое оборудование	Количество	-	Количество лифтов требующих замены – ____шт. Капитального ремонта- ____шт. Текущего ремонта – ____шт.
	в том числе грузовых	-	
	Марки лифтов	-	
	Грузоподъемность	-	
	Площадь кабин	-	
Мусоропровод	Количество	-	Состояние ствола – (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта – ____шт.
	Длина ствола	-	
	Количество загрузочных устройств	-	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов	24 шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта- __-__шт.
	Материал вентиляционных каналов	кирпич	
	Количество вентиляционных коробов	шт.	
Дымовые трубы	Количество дымовых труб	-	Состояние дымовых труб – (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
	Материал	-	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов	14 шт.	Количество водосточных желобов требующих замены – ____шт., ремонта - ____шт. Количество водосточных труб требующих замены – __4шт., ремонта – __1__шт.
	Количество водосточных труб	14 шт.	
	Тип водосточных желобов и водосточных труб	наружные	
	Протяженность водосточных труб	272 м.	
	Протяженность водосточных желобов	м.	
Электрические водно-распределительные устройства	Количество	2шт.	Состояние – <u>удовл./неудовл.</u> (указать дефекты)
Система дымоудаления	Количество	шт.	Состояние – <u>удовл./неудовл.</u> (указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество	30шт.	Длина магистрали, требующая замены – 0м. Количество распределительных щитков требующих ремонта –0 шт. (указать дефекты)
	Длина магистрали	90м.	
Сети электроснабжения	Длина	1600м.	Длина сетей, требующая замены- 0м
Котлы отопительные	Количество	---	Состояние - <u>удовл./неудовл.</u> (указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр	мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм.-м 2. _____ мм - м Протяженность труб требующих ремонта – ____ м.(указать вид работ,
	Материал труб	метал	
	Протяженность в однотрубном исчислении	2246 м	

			восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество задвижек	24 шт	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт., вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
	вентилей	108 шт	
	кранов	---	
Бойлерные (теплообменники)	Количество	2 шт	Состояние - (удовлетворительно/неудовл. (указать дефекты))
Элеваторные узлы	Количество	2 шт	Состояние - <u>удовл.</u> /неудовл. (указать дефекты)
Радиаторы	Количество	370 шт	Требуется замены (материал и количество): _____ шт.
	Материал	метал	
Полотенцесушители	Количество	119 шт	Требуется замены (материал и количество): _____ шт.
	Материал	метал	
Система очистки воды	Количество -	2 шт.	Состояние - удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Марка	Ф.М.Ф	
Насосы	Количество	шт.	Состояние - удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Марка насоса		
Трубопровод холодной воды	Диаметр	76,32,25 мм.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: _____ Протяженность труб, требующих окраски - _____ м
	Материал	н/ж	
	Протяженность	620,0 м.	
Трубопровод горячей воды	Диаметр	76,32,25 мм.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: _____ Протяженность труб, требующих окраски - _____ м.
	Материал	н/ж	
	Протяженность	620,0 м.	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек	10 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт. Вентилей - <u>36</u> шт. Кранов - _____ шт.
	Вентилей	36 шт.	
	Кранов	шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. И т.д.	1. Меркурий 230АРТ03 2. Меркурий 230АРТ03	Указать дату следующей проверки для каждого прибора учета: 1.(6.11.2022) 2.(6.11.2022) И т.д.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. 2.		Состояние для каждого вида сигнализации - удовл./неудовл. (указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр	100 мм	Диаметр, материал, протяженность труб требующих замены: _____
	Материал	чугун	
	Протяженность	390 м	
Сети газоснабжения	Диаметр	мм	Состояние - удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Материал		
	Протяженность	м	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество задвижек.	шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
	Вентилей	шт.	
	Кранов	шт.	
Калориферы	Количество	шт.	Состояние - удовл./неудовл. (указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование		Указать состояние - удовл./неудовл. (указать дефекты)

Директор ООО «УК «Тройка»

И.С. Кужба



Приложение № 2 к
Договору № 71045
(в новой редакции от
25.12.2025)

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме № 38 А по б-р Мира, г. Невинномысска**

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ (услуг)
ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ РАБОТЫ		
Санитарное обслуживание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
1	Уборка лестничных площадок и маршей (подметание веником или с использованием пылесоса)	по графику
2	Мытье лестничных площадок и маршей	по графику
Санитарное обслуживание придомовой территории		
3	Уборка асфальтированной территории (подметание, в том числе при помощи механических инструментов, уборка случайного мусора во время осадков)	по графику
4	Уборка газонов от случайного мусора	по графику
5	Сезонное сгребание граблями мусора, листьев, сучьев и других растительных остатков, упаковка в мешки и перенос к месту вывоза в течении одного месяца	по графику
6	Покос травы высотой до 30 см	по мере необходимости
7	Сдвигание свежеснеженного снега толщиной слоя до 25 см на асфальтированной придомовой территории (дорожка, входы в подъезды и контейнерная площадка)	по мере необходимости
8	Посыпка песком тротуаров, входов в подъезды и контейнерной площадки во время гололеда	по мере необходимости
9	Очистка урн от мусора	по мере необходимости
10	Уборка совместной контейнерной площадки 2 раза в неделю (февраль, март, июнь, июль, октябрь, ноябрь)	по графику
11	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
Содержания сетей центрального отопления, водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения		
12	Очистка фильтр-грязевиков системы отопления при подготовке к отопительному сезону	1 раз в год

13	Гидравлические испытания внутридомовой системы отопления при подготовке к отопительному сезону	1 раз в год
14	Запуск системы отопления, перевод системы ГВС на зимнюю схему. Регулировка и настройка системы отопления в течении отопительного сезона.	1 раз в год
15	Консервация системы отопления, перевод системы ГВС на летнюю схему и регулировка	1 раз в год
16	Отключение подачи теплоносителя в общедомовые сети МКД во избежание их порывов при ремонтных работах и гидравлических испытаниях в летний период внешних сетей .	1 раз в год
17	Подключение подачи теплоносителя после проведения ремонтных работ на внешних сетях, запуск и наладка системы горячего водоснабжения МКД.	1 раз в год
18	Снятие показаний ОПУ тепла и периодическое обслуживание узлов учета и регулирования тепловой энергии (осмотр, проверка пломб, очистка от загрязнений, протяжка контактов, проверка работоспособности и прочие работы по обслуживанию).	1 раз в месяц
	Содержания сетей электрооборудования	
19	Техническое обслуживание вводно-распределительного устройства	1 раз в месяц
20	Техническое обслуживание электрических сетей и их оборудования на лестничных клетках и системы освещения общего имущества	1 раз в год
21	Регистрация показаний ОПУ электроэнергии	1 раз в месяц
	Особые и специализированные работы	
22	Проверка работоспособности вентканалов (3 раза в год)	3 раза в год
	Сезонный осмотр МКД	
23	Комплексный сезонный осмотр Общего имущества МКД (включая Осмотр наружных каменных конструкций кирпичного дома, осмотр мягкой кровли, мест общего пользования и подвальных помещений, придомовой территории)	в весенний и осенний период
25	Услуги управления со счетом ФКР	ежемесячно
	ИТОГО ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ РАБОТЫ:	

	Работы по содержанию и ремонту не указанные выше, выполняемые по предписаниям или заявлениям (включенные в минимальный перечень работ по Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 N 290). В том числе:	
25.1	Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых газовых сетей	1 раз в год
25.2	Дератизация подвала (крысы, мыши)	при выявлении необходимости
25.3	Дезинсекция подвала (комары, тараканы, блохи)	при выявлении необходимости
25.4	Прочие работы	при выявлении необходимости
26	Коммунальные услуги для содержания общего имущества	
26.	Электроэнергия для содержания общего имущества	Исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации
26.2	Водоснабжение для содержания общего имущества	
26.3	Водоотведение для содержания общего имущества	

Директор ООО "УК "Тройка"

 И.С. Кужба

П

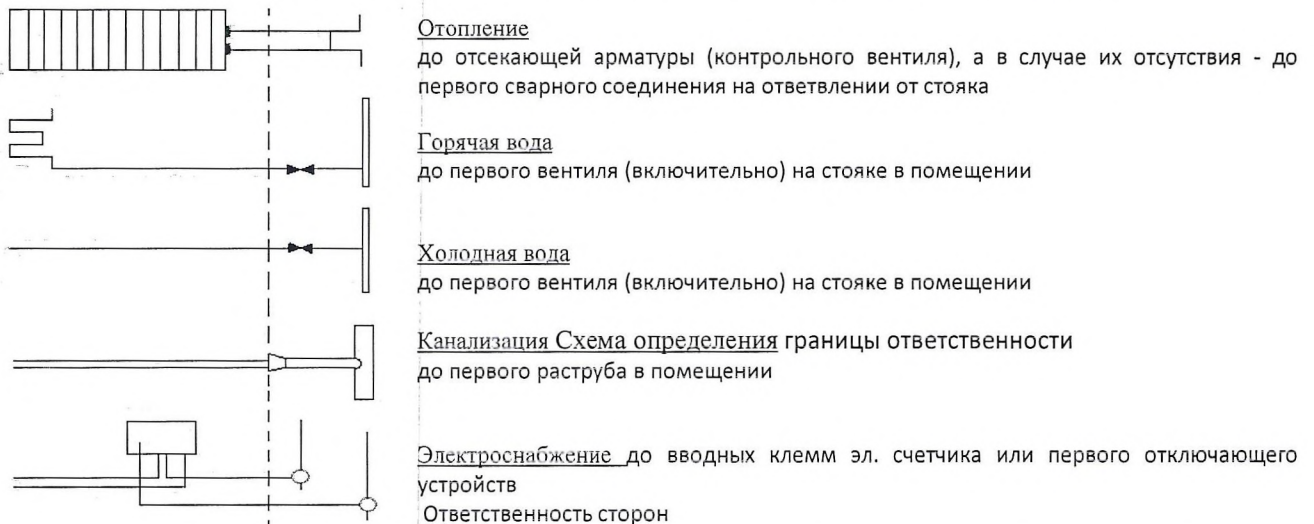


Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между собственником помещения и Управляющей организацией

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками помещений и Управляющей организацией обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник помещения несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника помещения, (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств такого Собственника помещения.
4. В случае ограничения Собственником (-ов) помещения доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника (-ов) помещения.
5. При привлечении Собственником помещения сторонних организаций для производства работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника (-ов) помещения, и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет такой Собственник помещения. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств такого Собственника помещения*.

*В данном случае вызов аварийной бригады не является услугой по содержанию и текущий ремонту общего имущества и оплачивается Собственником помещения (заказчиком) дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

Схема определения границы ответственности: Границы ответственности Управляющей организацией:



	Ресурсоснабжающая организация	Управляющая организация	Собственник помещения
Системы горячего, холодного водоснабжения и отопления	до наружной поверхности стен (фундамента)*	до отсекающей арматуры (первых вентилях), а при их отсутствии - до первых сварных или резьбовых соединений на ответвлениях от стояков в помещении (включительно)	полностью после отсекающей арматуры (первых вентилях). При отсутствии отсекающей арматуры все инженерное оборудование и установленные приборы (включая приборы отопления, счетчики учета ресурсов и пр.) после первого сварного соединения на стояке принадлежит Собственнику на праве личной собственности и не относится к общему имуществу. Управляющая организация за выбор и содержание установленных устройств и приборов ответственности не несет.
Система электроснабжения	до входных соединительных клемм в вводном распределительном устройстве дома*	до входных соединительных клемм электросчетчика (не включая клеммы), расположенного в поэтажном щитке, либо до соединения первого отключающего устройства в щитке в помещении. В отсутствие электросчетчика и щитка в помещении - до первого соединения в распределительной коробке.	полностью от входных соединительных клемм электросчетчика (включая клеммы), расположенные в поэтажном щитке. Квартирный электросчетчик принадлежит «Собственнику» на праве личной собственности и не относится к общему имуществу. За выбор и эксплуатацию квартирного электросчетчика Управляющая организация ответственности не несет.
Система канализации	до наружной поверхности стен (фундамента)*	общий канализационный стояк, тройник (крестовина) ответвления к жилому помещению	полностью от раструба тройника (крестовины) канализационного стояка
Строительные конструкции	нет	наружная поверхность стен помещения, балконная плита, проем входной двери в жилое помещение, основание пола	внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения, поверхность и рамы лоджий, балконов, покрытие полов (включая лаги)

Если иное не определено в договоре поставки ресурса с целью оказания коммунальной услуги.

Директор ООО «УК «Тройка»

И.С. Кужба

П

Приложение №4 к договору
управления МКД от 01.08.2015 №
71045 (в новой редакции от
25.12.2025)

**. Расчёт размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом
содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме
№ 38а по бульвар Мира г. Невинномысска на 2026 год**

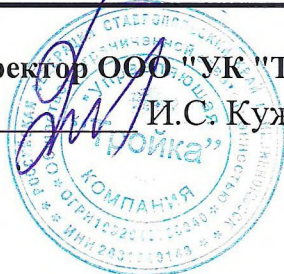
№ п/п	Наименование работ (услуг)	Цена за ед., руб.	Тариф на 1 м.кв. в месяц
	ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ РАБОТЫ		
	Санитарное обслуживание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
1	Уборка лестничных площадок и маршей (подметание веником или с использованием пылесоса)	4,00	2,78
2	Мытье лестничных площадок и маршей	6,00	0,48
	Санитарное обслуживание придомовой территории		
3	Уборка асфальтированной территории (подметание, в том числе при помощи механических инструментов, уборка случайного мусора во время осадков)	0,75	3,75
4	Уборка газонов от случайного мусора	0,63	1,15
5	Сезонное сгребание граблями мусора, листьев, сучьев и других растительных остатков, упаковка в мешки и перенос к месту вывоза в течении одного месяца	6,00	0,45
6	Покос травы высотой до 30 см	6,00	0,71
7	Сдвигание свежевывающего снега толщиной слоя до 25 см на асфальтированной придомовой территории (дорожка, входы в подъезды и контейнерная площадка)	20,00	0,19
8	Посыпка песком тротуаров, входов в подъезды и контейнерной площадки во время гололеда	10,00	0,10
9	Очистка урн от мусора	80,00	1,20
10	Уборка совместной контейнерной площадки 2 раза в неделю (февраль, март, июнь, июль, октябрь, ноябрь)	1 600,00	0,15
11	Аварийно-диспетчерское обслуживание	3,00	3,00
	Содержания сетей центрального отопления, водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения		
12	Очистка фильтр-грязевиков системы отопления при подготовке к отопительному сезону	1 500,00	0,19
13	Гидравлические испытания внутридомовой системы отопления при подготовке к отопительному сезону	3 000,00	0,10

14	Запуск системы отопления, перевод системы ГВС на зимнюю схему. Регулировка и настройка системы отопления в течении отопительного сезона.	6 000,00	0,19
15	Консервация системы отопления, перевод системы ГВС на летнюю схему и регулировка	3 000,00	0,10
16	Отключение подачи теплоносителя в общедомовые сети МКД во избежание их порывов при ремонтных работах и гидравлических испытаниях в летний период внешних сетей .	500,00	0,02
17	Подключение подачи теплоносителя после проведения ремонтных работ на внешних сетях, запуск и наладка системы горячего водоснабжения МКД.	1000,00	0,03
18	Снятие показаний ОПУ тепла и периодическое обслуживание узла учета и узлов регулирования тепловой энергии (осмотр, проверка пломб, очистка от загрязнений, протяжка контактов, проверка работоспособности и прочие работы по обслуживанию).	700,00	0,13
Содержания сетей электрооборудования			
19	Техническое обслуживание вводно-распределительного устройства	4 000,00	0,13
20	Техническое обслуживание электрических сетей и их оборудования на лестничных клетках и системы освещения общего имущества	400,00	0,19
21	Регистрация показаний ОПУ электроэнергии	300,00	0,12
Особые и специализированные работы			
22	Проверка работоспособности вентканалов (3 раза в год)	150,00	0,29
Сезонный осмотр МКД			
23	Комплексный сезонный осмотр Общего имущества МКД (включая Осмотр наружных каменных конструкций кирпичного дома, осмотр мягкой кровли, мест общего пользования и подвальных помещений, придомовой территории)	1 000,00	0,10
24	Услуги управления со счетом ФКР	4,20	4,20
ИТОГО ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ РАБОТЫ:			19,75
25	Работы по содержанию и ремонту не указанные выше, выполняемые по предписаниям или заявлениям (включенные в минимальный перечень работ по Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 N 290). В том числе:	11,00	11,00
25.1	Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых газовых сетей	1	По расценкам специализированной организации
25.2	Дератизация подвала (крысы, мыши)		По расценкам специализированной организации

25.3	Дезинсекция подвала (комары, тараканы, блохи)		По расценкам специализированной организации
25.4	Прочие работы		Стоимость работ определяется по расценкам приведённым в Сборнике «Расценки на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (в актуальной редакции текущего года), разработанным Научно-исследовательским центром муниципальной экономики. Сборник рекомендован ГОСТ Р 70773—2023 «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества».
26	Коммунальные услуги для содержания общего имущества		
26.1	Электроэнергия для содержания общего имущества		Исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации
26.2	Водоснабжение для содержания общего имущества		
26.3	Водоотведение для содержания общего имущества		
ИТОГО ТАРИФ 2026 года			30,75

Директор ООО "УК "Тройка"

И.С. Кужба



П