



# РЕГИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ

РЕГИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«ОБЩЕСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ – НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

АККРЕДИТОВАНА ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТОЙ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
(Свидетельство об общественной аккредитации №002 от 25.06.2019)

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПО ОБЩЕСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

**Дата составления: 15.01.2022г.**

**(до 04.07.2022г. проанализирован по деятельности участников)**

**Место составления:** Россия, Волгоградская область, г. о. г. Волгоград, ул. им. Циолковского, дом №39 помещение №1006

**Объект общественной жилищной экспертизы (далее по тексту «ОЖЭ»):** многоквартирный жилой дом №69 по ул. Новороссийская расположенного в Россия, Волгоградская область, г. о. г. Волгоград, Центральный район (далее по тексту «МКД»).

**Причина:** обращение(заявление) собственника жилого помещения №4, расположенного в МКД Дроновой Ирины Петровны (адрес: 400087, г. о. г. Волгоград, Центральный район ул. Новороссийская, дом №69, кв. №4, контактный номер: +7 937-561-26-65, E-mail: demsport@yandex.ru) от 20.10.2021г. с приложениями документов (далее по тексту «обращение(заявление)»).

**Основание:** Решение Комитета в сфере ЖКХ РОИ от 03.11.2021г. №23/Р-КЖКХ и приказ РОИ от 10.11.2021г. №23/ОД-КЖКХ «О проведении общественной жилищной экспертизы».

**Действующий способ управления на 20.10.2021г.:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА» (ОГРН 1093444006842 ИНН 3444173378 КПП 346001001; Адрес: Волгоградская обл, г. Волгоград, ул. им. Канунникова, д. 23; E-mail: office@ukjkh.com, контактный номер телефона: +7 (844) 248-99-12, 43-70-53) размещенная на сайте ГИС ЖКХ (далее по тексту «УО»).

### Комиссия в составе:

- ✓ Текучева Татьяна Николаевна, общественный жилищный эксперт РОИ, руководитель Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ Волгоградская область;
- ✓ Септаров Сергей Анатольевич, общественный жилищный эксперт РОИ, руководитель РОИ;
- ✓ Фетисов Михаил Викторович, общественный жилищный эксперт РОИ, руководитель комитета в сфере ЖКХ РОИ.

### Материал, используемый для ОЖЭ:

- ✓ Получены в приложении от Заявителя:
  - ✓ копия протокол общего собрания собственников помещений в МКД №69 по ул. Новороссийская от 02.08.2021г.;
  - ✓ информация об организации, осуществляющей управление многоквартирным домом – сайт ГИС ЖКХ от 20.10.2021г.;
  - ✓ копия ответ от 23.06.2021г. на уведомление от 24.05.2021г. №УКЦ2105/890 о прекращении действия договора управления с бланком регистрации №УКЦ2106/2692 от 24.06.2021г.;
  - ✓ копия уведомления о прекращении действий договора управления от 24.05.2021г. исх.№УКЦ2105/890;
  - ✓ копия ответ Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области от 19.10.2021г. №Ж-5351-002;
  - ✓ копия договора управления многоквартирным домом от 05.08.2013г. размещенная на сайте ГИС ЖКХ;
  - ✓ информация с сайта Центрального районного суда г. о. г. Волгоград Волгоградской области о движении гражданского дела №2-4319/2020-М-4370/2020 в суде первой инстанции;
  - ✓ Решение суда первой инстанции от 15.10.2020г. по гражданскому делу №2-4319/2020 (УИД:34RS0008-2020-007228-97) с сайта Центрального районного суда г. о. г. Волгоград Волгоградской области;
  - ✓ с сайта Волгоградского областного суда Волгоградской области – апелляционное определение от 03.02.2021г. по гражданскому делу в апелляционном производстве (в суде второй инстанции) №33-1212/2021;
  - ✓ с сайта Четвертого кассационного суда общей юрисдикции – определение от 28.09.2021г. по гражданскому делу в суде кассационной инстанции №88-17795/2021;
- ✓ Сверен с официального источника, - сайт ГИС ЖКХ: <https://dom.gosuslugi.ru/#/house-view?guid=f33f76b8-7703-4891-ac8b-18dfe04faeb6&typeCode=1>;
- ✓ Сверен с сайта Центрального районного суда г. о. г. Волгоград Волгоградской области: [https://zent-vol.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=299323992&case\\_uid=94cdd807-3afe-4ce2-bbf9-55721ba133fe&delo\\_id=1540005](https://zent-vol.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=299323992&case_uid=94cdd807-3afe-4ce2-bbf9-55721ba133fe&delo_id=1540005);
- ✓ Сверен с сайтом Четвертого кассационного суда общей юрисдикции: [https://4kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=r&delo\\_id=2800001&case\\_type=0&new=2800001&G33\\_PARTS\\_NAMESS=&g33\\_case\\_CASE\\_NUMBERSS=8%С3-](https://4kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=r&delo_id=2800001&case_type=0&new=2800001&G33_PARTS_NAMESS=&g33_case_CASE_NUMBERSS=8%С3-)



Адрес места расположения / почтовый адрес:

400074, г. Волгоград, ул. им. Циолковского, дом 39, помещение 1006  
Телефон: 8 (8442) 52-93-22; сайт: [roi-34.pf](http://roi-34.pf); E-mail: [roi-34@yandex.ru](mailto:roi-34@yandex.ru)  
ИНН 3443127354 ОГРН 1163443050055 КПП 344301001

14591%2F2021&g33 case JUDICIAL UIDSS=&delo table=g33 case&g33 case ENTRY DATE1D=&g33 case ENT  
RY DATE2D=&G33 CASE COURT I REGION ID=&G33 CASE COURT I=&G33 CASE CASE NUMBER ISS=&g3  
3 case RESULT DATE I1D=&g33 case RESULT DATE I2D=&G33 CASE M SUB TYPE=&G33 CASE WRIT TY  
PE=&G33 CASE VSRFID NOTPOST=&G33 CASE JUDGE=&g33 case RESULT DATE1D=&g33 case RESULT  
DATE2D=&G33 CASE RESULT=&G33 CASE RESULT FOR I VERDICT ID=&G33 CASE RESULT FOR A VERD  
ICT ID=&G33 CASE BUILDING ID=&G33 CASE COURT STRUCT=&G33 CASE JUDGE I=&G33 EVENT EVEN  
T NAME=&G33 EVENT EVENT DATEDD=&G33 PARTS PARTS TYPE=&G33 PARTS INN STRSS=&G33 PARTS  
KPP STRSS=&G33 PARTS OGRN STRSS=&G33 PARTS OGRNP STRSS=&G33 RKN ACCESS RESTRICTION R  
KN REASON=&g33 rkn access restriction RKN RESTRICT URLSS=&G3 DOCUMENT PUBL DATE1D=&G3 DOC  
UMENT PUBL DATE2D=&G3 DOCUMENT VALIDITY DATE1D=&G3 DOCUMENT VALIDITY DATE2D=&Submit  
=%CD%E0%E9%F2%E8.

#### КОМИССИЯ УСТАНОВИЛА:

- А.** Согласно требованиям ст. 44-46 ЖК РФ орган местного самоуправления – Администрация Волгограда (**далее по тексту «ОМС»**) уполномочен и наделен правом проведения общего собрания собственников помещений в МКД для принятия решения об избрании иного способа управления, при этом контекст и обстоятельства указаны не верно – исключения из реестра лицензий УО ввиду окончания срока действия договора и сообщения от Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области (**далее по тексту «ИГЖН ВО»**). ОМС и ИГЖН ВО, не обращают внимание на наличия обстоятельств пролонгации договора и решения, принятого на общем собрании собственников помещений согласно протоколу №б/н от 02.08.2021г., где собственники помещений в МКД подтвердили намерения продления условий прежнего договора в полном объеме и на новый срок.
- Б.** Согласно Постановлению Правительства РФ от «06» февраля 2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» определен порядок действий по организации и проведению конкурса. Считаем, что давать оценку протоколу за №б/н от 02.08.2021г. отражающего решение собственников помещений в МКД, а также наличия кворума о заключивших договор по содержанию и управлению данным МКД с УО Администрация Центрального района Волгограда (как не надлежащий орган местного самоуправления, и тем более лицо не имеющее полномочий Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области) права не имеет и не может давать или утверждать о наличии вероятности расторжения договора с УО, так как согласно протокола №б/н от 02.08.2021г. все обязательства продлены на тот же срок.
- В.** Все предпринимаемые действия привели к дестабилизации ситуации, к нарушениям действиям действующего законодательства в части управления общим имуществом со стороны УО, а именно приостановлении обязательств в части условий договора управления, что уже привело полную остановку обслуживания МКД и не понятны действия ИГЖН ВО в рамках лицензионного контроля, когда дом УО в нарушении условий договора незаконно исключила из реестр лицензий у УО, более того приостановили обязательства по условию договора, которые подтверждены протокола за №б/н от 02.08.2021г., более согласно письма от 19.10.2021г. №Ж-5351-002 сообщили заявителю что информации от УО об исключении МКД не обращалась, что также является недостоверно информации так как ИГЖН ВО внесло изменение на ГИС ЖКХ и закрепила данный МКД за иным способом управления с 03.12.2021г. на основании изданного ОМС распоряжения от 03.12.2021г. №155-р, что явно противоречит требования ЖК РФ и превышает полномочия ИГЖН ВО и ОМС, что является не законным и неподлежащим применению.
- Г.** В настоящий момент сложилась судебная практика и ступившие в законную силу решения/определения судов общей юрисдикции об отказе в исковых требованиях/апелляционной и кассационной жалобе по расторжению УО с МКД договора управления (Решение суда первой инстанции от 15.10.2020г. по гражданскому делу №2-4319/2020 (УИД:34RS0008-2020-007228-97); апелляционное определение от 03.02.2021г. по гражданскому делу в апелляционном производстве (в суде второй инстанции) №33-1212/2021; определение от 28.09.2021г. по гражданскому делу в суде кассационной инстанции №88-17795/2021), которые вступили в законную силу, следовательно все обязательства сохранены в полном объеме, а действие ИГЖН ВО и ОМС из-за незаконного исключения из реестра лицензий при наличии подтверждения всех обязательств и прав по протоколу за №б/н от 02.08.2021г. непонятны и не поддаются оценке, на лицо превышение полномочий и нарушений прав собственников помещений в МКД, т.е. ущемление прав собственников помещений – законное решение вступившее в законную силу общего собрания собственников помещений в МКД.
- Д.** Порядок, на который ссылается УО не предусмотрен в договоре управления многоквартирным домом №03-143-1 от 01.09.2011г. (**далее по тексту «договор»**), т.е. прекращение по договору невозможно, согласно раздела 7 «Срока действия договора. Изменение и расторжение договора» предусмотрено следующее:
- «7.1. Настоящий договор заключен на срок: 5 (пять) лет.

Начало действия договора устанавливается с «01» 09 2011г.

7.2. Договор может быть расторгнут до истечения срока действия при условии погашения Сторонами имеющейся задолженности:

- по письменному соглашению Сторон договора;
- на основании вступившего в законную силу решения суда;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица, либо ограничений в установленном законом порядке ее уставной деятельности;
- при выборе Собственниками дома иного способа управления;
- в случае существенного нарушения Собственниками условий договора в одностороннем порядке;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. Уведомление о намерении расторгнуть договор должно быть сделано Стороной – инициатором не менее, чем за 2 месяца до его расторжения.

7.4. В случае, если за 2 месяца до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не уведомит другую о намерении расторгнуть договор управления, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. В случае, если расторжения договора Управлением организацией (при условии завершения всех расчетов) в день истечения срока действия договора передает имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом представителю Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе иного способа управления таким домом. В случае отсутствия и такого представителя – любому Собственнику.»,

следовательно порядок прекращения по условию договора не предусмотрен, а ввиду наличия, действующего п. 8. Ст. 162 ЖК РФ и протокола общего собрания собственников помещений в МКД №б/н от 0208.2022г., который до настоящего времени не оспорен и вступил в законную силу, то действия УО по прекращению обязательств в отношении МКД по управлению в рамках МКД и действий ИГЖН ВО в отношении исключения из реестра лицензий у УО, а также ОМС по реализации в рамках Постановления Правительства РФ от 21 декабря 2018 г. №1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» являются противоречивыми исполнению действующему законодательству в РФ, следовательно могут подвести к превышению полномочий в нарушения прав всех участников – собственников помещений в МКД.

#### **ВЫВОДЫ КОМИССИИ:**

- A. **В АДРЕС ОМС:** согласно аналогичной судебной практике по такого рода делам приостановить проведения общего собрания собственников по избранию способа управления, ввиду уже принятого решения ранее согласно протоколу за №б/н от 02.08.2021г., которым подтверждены все условия прежние и прежний договор продлен. В том числе и попытку реализации в рамках Постановлений правительства РФ №75 и №1616;
- B. **В АДРЕС ИГЖН ВО ПРОВЕСТИ:** в рамках лицензионного контроля в отношении действий УО о незаконном направлении уведомления об исключении из реестра лицензий МКД ввиду направления уведомления собственникам помещений о прекращении действия договора управления при наличии действующего договора управления со всеми вытекающими из ЖК РФ последствия, а также нарушений размещения решения собраний собственников помещений в МКД – протокола за №б/н от 02.08.2021г. и приостановлении обязательств по выполнению содержания и управления МКД;
- B. **В АДРЕС ПРОКУРАТУРЫ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ:** в отношении действий/бездействий со стороны ИГЖН ВО о незаконном исключении из реестра лицензий УО МКД вопреки принятого решения собственниками помещений о продлении полномочий действующему способу управления на момент обращения, а также нарушения порядка раздела 7 договора, где одностороннее прекращение не предусмотрено, следовательно возможен только предусмотренный п. 7.2. договора порядок его расторжения, который до настоящего времени УО не исполнен, что привело к фактически ущемлению прав и решений собрания собственников помещений.

**Следовательно все действия УО; ОМС; ИГЖН ВО противоречат требованиям ч. 8 ст. 168 ЖК РФ.**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОМИССИИ

Согласно ч. 2 ст. 310 ГК РФ, УО, осуществляющая предпринимательскую деятельность по управлению МКД, **НЕ ИМЕЕТ ПРАВА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ РАСТОРГНУТЬ** заключённый с собственниками помещений в МКД **ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ**.

УО **НЕ МОЖЕТ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ**, если существует возможность их выполнить (**определение Конституционного суда РФ от 06.06.2002 №115-О**).

Но расторгнуть договор управления с собственниками помещений в МКД всё-таки возможно, при следующих условиях:

- УО может подать иск в суд о досрочном расторжении договора управления и доказать, что существенно изменились обстоятельства, из которых собственники помещений в доме и управляющая организация исходили при заключении договора (ст. 451 ГК РФ);
- жители многоквартирного дома существенно нарушают условия договора управления, нанося ущерб УО и лишая её прибыли.

По условию договора в разделе 7 п. 7.2. предусмотрен порядок расторжения договора, который также УО не исполнен.

УО может расторгнуть договор управления в одностороннем порядке по истечении срока его действия. Такой способ разорвать договорные отношения с собственниками МКД подтверждён **постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 07.03.2013 по делу № А41-9806/12, но при условии, если заключить договор управления с собственниками сроком на один год с условием пролонгации.**

**В НАШЕМ СЛУЧАЕ ТАКОЕ В ДОГОВОРЕ НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО И СРОК ДЕЙСТВИЯ СОСТАВЛЯЕТ 5(пять)лет.**

УО при необходимости могла бы расторгнуть договор в одностороннем порядке. **ГЛАВНОЕ – ПОДРОБНО СОБЛЮДАТЬ ПРОЦЕДУРУ, УКАЗАННУЮ В ДОГОВОРЕ В РАЗДЕЛЕ 7 П. 7.2. И ВОЗМОЖНО ДОПОЛНЕНИЕ К ПРАВАМ: УТВЕРДИТЬ ШАБЛОН УВЕДОМЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ, СПОСОБЫ И СРОКИ ЕГО ДОСТАВКИ И ДРУГИЕ ВАЖНЫЕ ПУНКТЫ.**

**ТАКОЙ ПРОЦЕДУРЫ В ДЕЙСТВУЮЩЕМ ДОГОВОРЕ УПРАВЛЕНИЯ ПО КРИТЕРИЯМ УКАЗАННЫМ ВЫШЕ НЕТ, ПРИ ЭТОМ СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ/ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПРЕВЫШАЕТ 1 (ОДИН) ГОД.**

В нашем случае **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА НЕВОЗМОЖНО:**

- без решения собрания собственников помещений в МКД;
- решения суда.

Соответственно имеется по всем данным действиям подтверждения действующего договора управления с собственниками помещений в МКД, отраженного в протоколе №б/н от 02.08.2021г.

Подтверждены полномочия действующего способа управления на МКД УО и действующего договора управления:

- ✓ Решение суда первой инстанции от 15.10.2020г. по гражданскому делу №2-4319/2020 (УИД:34RS0008-2020-007228-97);
- ✓ апелляционное определение от 03.02.2021г. по гражданскому делу в апелляционном производстве (в суде второй инстанции) №33-1212/2021;
- ✓ определение от 28.09.2021г. по гражданскому делу в суде кассационной инстанции №88-17795/2021), которые вступили в законную силу об отказе УО в расторжении договора управления с собственниками помещений в МКД.

Приложение:

- Обращение от 25.10.2021г.;
- Ответ на обращение ИГЖН ВО от 19.10.2021г. №Ж-5351-002;
- Протокол №б-н от 02.08.2021год;
- Реестр объектов жилищного фонда на ГИС ЖКХ на 04.07.2022г.;
- Информация о действующем способе управления на ГИС ЖКХ на 20.10.2021 год;
- Производство в суде 1-ой инстанции по делу №2-4319-2020;
- Уведомление УО от 24.05.2021г. исх.№УКЦ2105-890;
- Ответ на Уведомление от 24.05.2021г. №УКЦ2105-890;
- Уведомление Иск. №УКЦ2105-890 от 24.05.2021г.;
- Решение суда 1-ой инстанции по делу №2-4319-2020;
- Апелляционное определение от 03.02.2021г. по делу №33-1212-2021;
- Определение 4-ого кассационного суда от 28.09.2021г.;
- Договор управления МКД от 05.08.2013 год;
- Решение Комитета в сфере ЖКХ от 03.11.2021 №23-Р-КЖКХ;
- Приказ от 10.11.2021 №23 о общественной экспертизе ул. Новороссийская, 69;
- Распоряжение № 155-р от 03.12.2021г. Новороссийская д. 69.

Дополнительные приложения на 04.07.2022г.:

- Карточка дома на ГИС ЖКХ от 04.07.2022г.;
- Информация об организации на ГИС ЖКХ от 04.07.2022г.

**СВОИМИ ПОДПИСЯМИ ПОДТВЕРЖДАЕМ  
ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ВЫШЕИЗЛОЖЕННОМУ:**

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ЭКСПЕРТ РОИ,  
РУКОВОДИТЕЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА  
ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖК  
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

от подписи отказалась ввиду  
несогласия и обобщения  
существующих

**Текучева Т.Н.**

терминологий  
прекращение / расторжение

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ЭКСПЕРТ РОИ,  
РУКОВОДИТЕЛЬ РОИ

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ЭКСПЕРТ РОИ,  
РУКОВОДИТЕЛЬ КОМИТЕТА В СФЕРЕ ЖКХ РОИ



**Септаров С.А.**

**Фетисов М.В.**

В Региональную общественную инспекцию контактный  
телефон: 8(8442) 52-93-22  
E-mail: [roi-34@yandex.ru](mailto:roi-34@yandex.ru)  
Место расположения и почтовый адрес:  
400074, г. Волгоград, ул. им Циолковского, д. 39, офис №1006

От  
ФИО Фролова Ирина Сергеевна

проживающего (наименование муниципального образования, улица,  
дом, квартира) 400084 г. Волгоград  
ул. Новороссийская, д. 69 кв. 4

Контакты: (телефон, электронный адрес)  
8-914-561-26-65 demsport@yandex.ru

### ОБРАЩЕНИЕ (ЗАЯВЛЕНИЕ)

Прошу провести общественный жилищный контроль по адресу: \_\_\_\_\_

Прошу провести проверку по следующим фактам:  
г. Волгоград ул. Новороссийская - многоквартирный дом по адресу:  
адреса Волгоградской области  
по следующим фактам: в документе некорректные  
сведения об управлении многоквартирным  
домом №69 по ул. Новороссийской г. Волгоград  
г. Волгоград ул. Новороссийская д. 69 кв. 4  
Центрального района" по ее обращению.

- Приложения:
- Акт обследования от 19.10.2011 № 3351-002
  - Акт проверки от 02.08.2011
  - Расчет отчета жилищного фонда - МС №14
  - Информационное об организации услуг. ул. ул. ул.
  - Акт проверки от 01.08.2011
  - Информационное о прекращении договора от 04.05.2011
  - Акт на Управление
  - Вариант регистрации управления
  - Решение по гражданскому делу Центрального района
  - Решение по гражданскому делу от 15.10.2010
  - Информационное от 03.02.2011
  - Договор управления от 05.08.2013

« 20 » октябрь 2014 г.

Ирина Сергеевна Фролова  
(подпись)

Фролова И.О. (Фамилия И. О.)

**ПРОТОКОЛ N \_\_\_\_\_**  
**общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,**  
**расположенного по адресу:**  
**г. Волгоград, ул. Новороссийская, 69**

Место и дата проведения собрания:  
г. Волгоград, ул. Новороссийская, 69

«\_02\_» \_августа\_ 2021 г.

Способ управления многоквартирным домом (нужное выделить):

- непосредственное управление собственниками помещений;
- управление ТСЖ, жилищным или специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией;

Наименование и местонахождение организации, осуществляющей управление многоквартирным домом: ООО «УК Центрального района», ул. Канунникова, 23

Форма проведения собрания: очная/заочная.

Инициатор собрания: МБУ «Волгоградзеленхоз», являющийся собственником помещения  
(обладающий правом собственности на 1 долю помещения)  
общей площадью 154,9 кв.м, (кв. №2,3)  
*указать наименование и адрес помещения*

принадлежащей на праве собственности

Постановление администрации Волгограда от 06.07.2015 № 942.

*указать реквизиты документа, подтверждающего право собственности*

обладающий количеством голосов 49,9 %.

Общая площадь помещений собственников в МКД 310,9 кв.м, общее число голосов 100 %.

Общая площадь помещений собственников в МКД, присутствующих на собрании собственников помещений 156,0 кв.м, что составляет 50,1 % от общего числа голосов собственников помещений МКД.

Кворум имеется (не имеется). Собрание правомочно (не правомочно).

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания, а также наделение их полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания;
2. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает собственник или его представитель, участвующие в голосовании;
3. Выбор управляющей компании многоквартирного дома № 69 по ул. Новороссийская;
4. Утверждение договора управления с управляющей компанией;
5. Утверждение платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества в месяц на 1 кв. м. общей площади помещения собственника;
6. Принятие решения о размещении результатов голосования на информационных досках подъезда жилого дома.
7. Принятие решения о месте хранения протокола.

Решения общего собрания собственников:

№ п/п	Решения по вопросам повестки дня	Результаты голосования (количество голосов / %)
1	Председателем общего собрания собственников помещений многоквартирного дома решили избрать <i>Антонова Ирина Сергеевна</i> (Ф.И.О)	ЗА - <u>50,1</u> % ПРОТИВ - <u>0</u> % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - <u>0</u> %
	Секретарем общего собрания собственников помещений многоквартирного дома решили избрать <i>Бондарчук Ирина Сергеевна</i> (Ф.И.О)	ЗА - <u>50,1</u> % ПРОТИВ - <u>0</u> % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - <u>0</u> %
2	Определили порядок подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель: 1 голос = 1 кв.м. общей площади помещения.	ЗА - <u>50,1</u> % ПРОТИВ - <u>0</u> % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - <u>0</u> %
3	Выбор управляющей компании многоквартирного дома № 69 по ул. Новороссийская <i>ООО "УК Центрального района"</i>	ЗА - <u>50,1</u> % ПРОТИВ - <u>0</u> % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - <u>0</u> %
4	Утверждение договора управления с управляющей компанией <i>по предыдущему договору</i>	ЗА - <u>50,1</u> % ПРОТИВ - <u>0</u> % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - <u>0</u> %
5	Утверждение платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества на 1 кв.м. общей площади помещения собственника <i>16 руб 18 коп</i>	ЗА - <u>50,1</u> % ПРОТИВ - <u>0</u> % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - <u>0</u> %
6	Принятие решения о размещении результатов голосования на информационных досках подъезда жилого дома.	ЗА - <u>50,1</u> % ПРОТИВ - <u>0</u> % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - <u>0</u> %
7	Принятие решения о месте хранения <i>кв. 4</i>	ЗА - <u>50,1</u> % ПРОТИВ - <u>0</u> % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - <u>0</u> %

Председатель собрания *Антонова Ирина Сергеевна*

Секретарь собрания *Бондарчук Ирина Сергеевна*

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ

Сертификат: 503a27c0a05d8cc536816dca1293a57d  
Владелец: АО "ОПЕРАТОР ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ" ИНН: 7704455470  
ОГРН: 1187746488346  
Действителен: с 28.03.2022 по 20.06.2023



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

[Главная страница](#) → Реестр объектов жилищного фонда

### Реестр объектов жилищного фонда

Поиск дома по адресу

[Поиск дома по управляющей организации](#)

[Поиск дома по ОМС](#)

#### Поиск

Субъект РФ  ✕ ▼

Район  ▼

Город  ✕ ▼

Населенный пункт  ▼

Элемент планировочной структуры  ▼

Улица  ✕ ▼

Тип дома  ▼

Способ управления  ▼

Состояние  ▼

Кадастровый номер

Отобразить снесенные объекты жилищного фонда

Номер здания

Отобразить неактуальные адреса

Код ОКТМО

 [Свернуть поиск](#)

Очистить

[Найти](#)

Всего записей: 1

 400087, обл Волгоградская, г Волгоград, ул Новороссийская, д. 69

Кадастровый номер:	-	Состояние:	Исправный
Год ввода в эксплуатацию:	1948	Управляющая организация:	ООО "УПРАВЛЕНИЕ 34"
Серия/Тип проекта здания:	отсутствует	Количество помещений (жилых/нежилых):	4/0
Количество этажей:	2		

[Сведения об объекте жилищного фонда](#)

[Информация об исполнителях услуг](#)

[Информация об ОМС](#)

[Электронный паспорт дома](#)



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

[Главная страница](#) - Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

### Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

Наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА"

Адрес дома:

400087, обл Волгоградская, г Волгоград, ул Новороссийская, д. 69

Общая информация об организации

Общая информация

Конструктивные  
элементы

Выполняемые работы по содержанию и  
ремонту общего имущества

Оказываемые  
коммунальные услуги

Использование  
общего имущества



#### Информация о способе управления многоквартирным домом

Договор управления МКД      Дата заключения договора управления:      14.05.2015

#### Информация о способе формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта:      Счет регионального оператора

#### Общая характеристика многоквартирного дома

Год постройки:	1948	Количество помещений:	4
Год ввода в эксплуатацию:	1948	Количество жилых помещений, ед.:	4
Серия, тип постройки здания:	отсутствует	Количество нежилых помещений, ед.:	0
Количество этажей, ед.:	2	Общая площадь дома, кв.м:	432.3
Количество подъездов, ед.:	1	Общая площадь жилых помещений, кв.м:	310.4
Количество лифтов, ед.:	0	Общая площадь нежилых помещений, кв.м:	0
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, кв.м:	420.9	Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м:	121.4
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом:		Класс энергетической эффективности:	
Факт признания дома аварийным:	Нет		
Причина признания дома аварийным:			
Дата и номер документа о признании дома аварийным:			

[Вернуться на предыдущую форму](#)

[Далее](#)

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ**

Сертификат: 40501100017800900200700900933  
Владелец: АО "Питер Регион"  
ОГРН: 1107746100000  
ИНН: 7724400902  
Действителен: с 23.12.2020 по 23.06.2022



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

[Главная страница](#) - Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

### Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

Наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА"

Адрес дома:

400087, обл Волгоградская, г Волгоград, ул Новороссийская, д. 69

[Общая информация об организации](#)

[Общая информация](#)

[Конструктивные  
элементы](#)

[Выполняемые работы по содержанию и  
ремонту общего имущества](#)

[Оказываемые  
коммунальные услуги](#)

[Использование  
общего имущества](#)



### Информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме

Номер протокола общего собрания собственников помещений	Дата протокола общего собрания собственников помещений
б/н	23.01.2019
б/н	10.09.2018
б/н	10.09.2018
б/н	14.07.2020
б/н	30.04.2020

[Вернуться на предыдущую форму](#)

[Далее](#)

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ

Сертификат: 405016a0a760c06e2a67c0f5e203d  
Владелец: АО "Почта России"  
ОГРН: 1167746000000  
Действителен: с 23.12.2020 по 23.06.2022  
ИНН: 7724490000



# ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

[Главная страница](#) - [Реестр объектов жилищного фонда](#)

## Реестр объектов жилищного фонда

[Поиск дома по адресу](#)

[Поиск дома по управляющей организации](#)

[Поиск дома по ОМС](#)

### Поиск

Субъект РФ: Волгоградская область

Район: Выберите район

Город: г. Волгоград

Населенный пункт: Выберите населенный пункт

Элемент планировочной структуры: Выберите элемент планировочной струк...

Улица: ул. Новороссийская

Номер здания: 69

Отобразить неактуальные адреса

Код ОКТМО: Начните вводить код позиции или наименование муниципального образования или населённого пункта

[Свернуть поиск](#)

Тип дома

Способ управления

Состояние

Кадастровый номер

Отобразить снесенные объекты жилищного фонда

[Очистить](#)

[Найти](#)

Всего записей: 1

**400087, обл Волгоградская, г Волгоград, ул Новороссийская, д. 69**

Кадастровый номер: -  
Год ввода в эксплуатацию: 1948  
Серия/Тип проекта здания: отсутствует  
Количество этажей: 2

Состояние: Исправный  
Управляющая организация: ООО "УК ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА"  
Количество помещений (жилых/нежилых): 4/0

[Сведения об объекте жилищного фонда](#)

[Информация об исполнителях услуг](#)

[Информация об ОМС](#)

[Электронный паспорт дома](#)

Цель:

ДЕЛО № 2-4319/2020 ~ М-4370/2020

ДЕЛО

Решение

**ПРОИЗВОДСТВО В СУДЕ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ**

Уникальный идентификатор дела [20200901-20/2020/22-09-07](#)  
 Дата поступления 10.09.2020  
 Категория дела Споры, связанные с жилищными отношениями → Другие жилищные споры → Иные жилищные споры  
 Судья Артеменко Ирина Сергеевна  
 Дата рассмотрения 15.10.2020  
 Результат рассмотрения ОТКАЗАНО в удовлетворении иска (заявления, жалобы)  
 Признак рассмотрения дела Рассмотрено единолично судьей

Дата поступления 19.11.2020  
 Вид жалобы (представления) Апелляционная жалоба  
 Заявитель ПРЕДСТАВИТЕЛЬ  
 Дата решения по поступившей жалобе 11.12.2020  
 Решение по поступившей жалобе Жалоба (предст.) ПРИНЯТА К РАССМОТРЕНИЮ  
 Срок для устранения недостатков 07.12.2020  
 Срок для представления возражений 25.12.2020  
 Вышестоящий суд Волгоградский областной суд  
 Дата направления дела в вышест. суд 13.01.2021  
 Дата рассмотрения жалобы 03.02.2021  
 Результат обжалования Оставить решение (определение) БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ, а жалобу или представление без удовлетворения  
 Дата возврата в нижестоящий суд 18.02.2021

17.05.2021  
 Кассационная жалоба (на вступивший в силу судебный акт) ИСТЕЦ  
 4-й кассационный суд общей юрис. инстан.

**ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА**

Наименование события	Дата	Время	Зал судебного заседания	Результат события	Основание для выбранного результата события	Примечание	Дата размещения
Регистрация иска (заявления, жалобы) в суде	10.09.2020	13:34					11.09.2020
Передача материалов судьей	11.09.2020	10:15					11.09.2020
Решение вопроса о принятии иска (заявления, жалобы) к рассмотрению	15.09.2020	09:44		Иск (заявление, жалоба) принят к производству			15.09.2020
Вынесено определение о подготовке дела к судебному разбирательству	15.09.2020	09:44					15.09.2020
Вынесено определение о назначении предварительного судебного заседания	15.09.2020	09:44					15.09.2020
Предварительное судебное заседание	15.10.2020	10:45	Каб. 206 1р. коллегии	Назначено судебное заседание			15.09.2020
Судебное заседание	15.10.2020	10:50	Каб. 206 1р. коллегии	Вынесено решение по делу	ОТКАЗАНО в удовлетворении иска (заявления, жалобы)		31.10.2020
Подготовлено мотивированное решение в окончательной форме	22.10.2020	12:12					31.10.2020
Дело сдано в отдел судебного делопроизводства	29.10.2020	14:48					20.11.2020
Дело оформлено	04.03.2021	12:01					05.03.2021
Дело передано в архив	10.03.2021	12:02					05.03.2021

**СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)**

Вид лица, участвующего в деле	Фамилия / наименование	ИНН	КПП	ОГРН	ОГРНИП
ОТВЕЧНИК	Администрация Волгограда				
ОТВЕЧНИК	Бондарчук Ирина Андреевна				
ОТВЕЧНИК	Дронова Ирина Петровна				
ИСТЕЦ	ООО "УК Центрального района"	3444112632		1043400312218	
ОТВЕЧНИК	Соловьева Людмила Павловна				

**ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕНИЙ (ПОСТ.)**

**ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ**

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

УИД: 34RS0008-01-2020-007228-97

Дело №2-4319/2020

## РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 октября 2020 года

Центральный районный суд г.Волгограда

В составе судьи Артеменко И.С.,

При секретаре судебного заседания Саиевой Б.Б.,

с участием представителя истца Сарксян Г.Л., ответчика Дронова И.П., представитель ответчика Дроновой И.П. по устному ходатайству Септаров С.А., представителя ответчика администрации Волгограда Дубовской О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «УК Центрального района» к Дроновой И. П., Бондарчук И. А., Соловьевой Л. И., Администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом,

### УСТАНОВИЛ:

ООО «УК Центрального района» обратилось в суд с иском к Дроновой И. П., Бондарчук И. А., Соловьевой Л. И., Администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом.

В обоснование иска указано, что многоквартирным домом №... по ... в г. Волгоград на основании решения от ДД.ММ.ГТТГ управляет ООО «УК Центрального района».

Согласно договора управления от ДД.ММ.ГТТГ, ООО «УК Центрального района» обязано оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, по вывозу бытовых отходов в многоквартирном доме, предоставлять собственникам коммунальных услуг, а собственники – своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В июле 2011 на общем собрании собственников помещения многоквартирного ... в г. Волгоград были утверждены существенные условия договора управления: перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, условия их оказания и выполнения, а так же размер и порядок

определения размера платы за содержания и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

На основании п. 3.1 договора управления, размер платы за содержание жилых помещений многоквартирного ... в г. Волгоград применяется в соответствии с постановлением администрации Волгограда от ДД.ММ.ГГГГ №... «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или оговорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» в период применения с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время.

В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ размер платы составлял 17,95 руб./кв.м., с ДД.ММ.ГГГГ в связи с началом работы регионального оператора по обращению с ТКО размер платы был уменьшен на стоимость работ по обеспечению вывоза бытовых отходов (1,77 руб./кв.м.) и составляет 16,18 руб./кв.м.

Истец указывает, что данный размер на момент его принятия позволял оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества согласно перечню, указанного в договоре управления.

Как указывает истец, с момента заключения договора управления с собственниками многоквартирного дома произошли изменения в законодательстве, которые существенным образом повлияли на обстоятельства, из которых исходили стороны в момент заключения договора.

Так, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется собственниками с учетом предложений управляющей организации в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, а также безопасный для жизни и здоровья граждан условия проживания в таком доме.

Так, ООО «УК Центрального района» инициировало проведение общего собрания, разместив ДД.ММ.ГГГГ сообщение о проведении ДД.ММ.ГГГГ общего собрания в очно-заочной форме, указав, что согласно п. 31 Правил 491 в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения, управляющая организация на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного ... в г. Волгоград, разместила предложение о размере платы за содержание жилого помещения в размере 61,50 руб./кв.м. общей площади помещений в месяц. В сообщении также было указано, что подробно ознакомиться с расчетом, обосновывающим расчет управляющей организации можно в офисе управляющей организации, по адресу ....

На собрании, по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения, предложенного управляющей организацией, собственники проголосовали против установления платы в размере 61,50 руб./кв.м.

Истец указывает, что в настоящее время размер платы за содержание жилых помещений, установленный с 2015, в настоящее время не позволяет обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме, так как не учитывает изменения ценообразующих факторов, в том числе стоимость услуг по договорам, заключенным управляющей организацией с организациями, оказывающими услуги по содержанию жилых помещений.

Непринятие платы собственниками с учетом предложений управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ, учитывающих состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, нарушает один из общих принципов организации экономических отношений основ государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства - соблюдение баланса экономических интересов управляющей организации и потребителей услуг.

С целью уведомления собственников помещений многоквартирного ... в г. Волгоград о намерении ООО «Ук Центрального района» расторгнуть договор управления, ДД.ММ.ГГГГ было размещено сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ДД.ММ.ГГГГ в 17.30 в очно-заочной форме, одним из пунктов повестки дня которой был вопрос об утверждении соглашения о расторжении договора управления многоквартирного ... в г. Волгоград с ООО «УК Центрального района» в соответствии с п. 7.2 договора управления.

На общем собрании собственниками принято решение о не утверждении соглашения о расторжении договора управления, что подтверждается протоколом общего собрания б/н от ДД.ММ.ГГГГ.

В связи с чем, просит расторгнуть договор управления многоквартирным домом №... по ... в г. Волгоград, заключенный между собственниками помещений и ООО «УК Центрального ...о», в связи с существенными изменением обстоятельств.

В судебном заседании представитель истца настаивал на удовлетворении иска.

Ответчик Дронова И.П., представитель ответчика Дроновой И.П. по устному ходатайству Септаров С.А. просили в иске отказать.

Представителя ответчика администрации Волгограда Дубовская О.А. просила в иске отказать, суду пояснила, что в случае расторжения договора управления, в период отопительного сезона собственники жилых помещений останутся без обслуживания отопительной системы.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, не находит оснований для удовлетворения иска.

В соответствии с п. 2 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно пункту 5 указанной статьи договор управления многоквартирным домом заключается в случае, указанном в пункте 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет.

Пунктом 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Порядок и основания для расторжения договоров предусмотрены статьями 450, 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Основанием для изменения и расторжения договора в силу статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации может являться существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. При этом, изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, многоквартирным домом №... по ... в г. Волгоград на основании решения от ДД.ММ.ГГГГ управляет ООО «УК Центрального района».

Согласно договора управления от ДД.ММ.ГГГГ, ООО «УК Центрального района» обязано оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, по вывозу бытовых отходов в многоквартирном доме, предоставлять собственникам коммунальных услуг, а собственники – своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

~~В июле 2011 на общем собрании собственников помещений многоквартирного ... в г. Волгоград были утверждены существенные условия договора управления: перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, условия их оказания и выполнения, а так же размер и порядок определения размера платы за содержания и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.~~

На основании п. 3.1 договора управления, размер платы за содержание жилых помещений многоквартирного ... в г. Волгоград применяется в соответствии с постановлением администрации Волгограда от ДД.ММ.ГГГГ №... «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или оговорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» в период применения с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время.

В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ размер платы составлял 17,95 руб./кв.м., с ДД.ММ.ГГГГ в связи с началом работы регионального оператора по обращению с ТКО размер платы был уменьшен на стоимость работ по обеспечению вывоза бытовых отходов (1,77 руб./кв.м.) и составляет 16,18 руб./кв.м.

ООО «УК Центрального района» инициировало проведение общего собрания, разместив ДД.ММ.ГГГГ сообщение о проведении ДД.ММ.ГГГГ общего собрания в очно-заочной форме, указав, что согласно п. 31 Правил 491 в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения, управляющая организация на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного ... в г. Волгоград, разместила предложение о размере платы за содержание жилого помещения в размере 61,50 руб./кв.м. общей площади помещений в месяц. В сообщении также было указано, что подробно ознакомиться с расчетом, обосновывающим расчет управляющей организации можно в офисе управляющей организации, по адресу ....

На собрании, по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения, предложенного управляющей организацией, собственники проголосовали против установления платы в размере 61,50 руб./кв.м.

С целью уведомления собственников помещений многоквартирного ... в г. Волгоград о намерении ООО «УК Центрального района» расторгнуть договор управления, ДД.ММ.ГГГГ было размещено сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ДД.ММ.ГГГГ в 17.30 в очно-заочной форме, одним из пунктов повестки дня которой был вопрос об утверждении соглашения

о расторжении договора управления многоквартирного ... в г. Волгоград с ООО «УК Центрального района» в соответствии с п. 7.2 договора управления.

На общем собрании собственниками принято решение о не утверждении соглашения о расторжении договора управления, что подтверждается протоколом общего собрания б/н от ДД.ММ.ГГГГ.

Обращаясь в суд с иском о расторжении договора управления, ООО «УК Центрального района» указал в качестве оснований, что в настоящее время размер платы за содержание жилых помещений, установленный с 2015, в настоящее время не позволяет обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме, так как не учитывает изменения ценообразующих факторов, в том числе стоимость услуг по договорам, заключенным управляющей организацией с организациями, оказывающими услуги по содержанию жилых помещений.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Вместе с тем, истцом не представлено доказательств того, что с момента заключения договоров обстоятельства изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях, а представленный истцом расчет, экономической обоснованности не имеет.

При таких обстоятельствах, оснований для удовлетворения иска не имеется.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований ООО «УК Центрального района» к Дроновой И. П., Бондарчук И. А., Соловьевой Л. И., Администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Волгоградский областной суд через Центральный районный суд г.Волгограда в месячный срок со дня его принятия.

Мотивированное решение составлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья: подпись

Артеменко И.С.



Общество с ограниченной ответственностью  
**Управляющая компания  
Центрального района**

Юр. адрес: 400001, г. Волгоград, ул. Канунникова, д.23. Почт. адрес: 400001, г. Волгоград, ул. Канунникова, д.23. ИНН 3444173378; КПП 346001001; ОГРН 1093444006842.  
Р/сч. 40702810511000002051 в отделении №8621 Сбербанка России г. Волгограда. К/сч. 30101810100000000647; БИК 041806647. Тел./ф.: (8442) 48-99-15

Исх. № УКЦ2105/890 от 24 мая 2021 г.

**Дронова И.П.**  
**400087, г. Волгоград,**  
**ул. Новороссийская, д. 69, кв. 4**

### **УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ**

ООО «УК Центрального района» уведомляет Вас о том, что 31.08.2021 г. прекращает свое действие договор управления МКД № 69 по ул. Новороссийская.

Согласно ч. 6 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и п.7.4. договора управления, в случае если за 2 месяца до окончания срока действия договора ни одна из сторон не уведомит другую о намерении расторгнуть договор управления, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ч. 6 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Управляющая компания ООО «УК Центрального района» заявляет о прекращении Договора управления многоквартирным домом № 69 по ул. Новороссийская в связи с окончанием срока его действия с 01 сентября 2021 г.

**Генеральный директор  
ООО «УК ЖКХ города Волгограда»  
Единоличного исполнительного органа  
ООО «УК Центрального района»**



**Т. В. Першина**

Исполнитель: А.И.Блинова  
Контактный телефон: 48-99-12 доб.(118)

ООО «УК Центрального района»  
(ИНН 3444173378 ОГРН 1093444006842)  
(далее по тексту «УО» или «управляющая организация»)  
Адрес: 400001, г. Волгоград, ул. Канунникова, дом 23  
Телефон: (8442) 48-99-12  
E-mail: [office@ukjkh.com](mailto:office@ukjkh.com)

**Собственников помещений в МКД № 69,  
расположенных на ул. Новороссийская в Центральном районе  
г. Волгоград Волгоградской области**

**Дроновой Ирины Петровны кв. № 4  
(далее по тексту Дронова И.П., Собственник,)**

Адрес: 400087, г. о. г. Волгоград, ул. Новороссийская, дом №69, кв. №4  
Телефон: +7-937-561-26-65

**Бондарчук Ирины Андреевны кв. №1**  
Адрес: 400087, г. Волгоград, ул. Новороссийская, дом 69, кв.1  
Тел.:8-960-893-73-73

#### **ОТВЕТ НА УВЕДОМЛЕНИЕ**

от 24.05.2021г. №УКЦ2105/890  
о прекращении действия договора управления  
(далее по тексту «уведомление»)

На основании полученного от Вас уведомления сообщаем следующее:

- А.** Согласно положениям ч.5 ст.161, ч.4 ст.162 ЖК РФ в тесной взаимосвязи со ст.426 ГК РФ вытекает, что договор управления МКД является публичным для управляющей организации в отношении собственников помещений, расположенных в МКД №69 по ул. Новороссийская в Центральном районе г. Волгоград Волгоградской области (далее по тексту «МКД»дома). Это следует из того, что заключение договора управления для жильцов дома обязательно, если УО выбрана на общем собрании собственников помещений в МКД, а условия договора управления одинаковы для всех.

Из определения Конституционного суда РФ №115-О от 06.06.2002 года следует, что существует обязательность заключения публичного договора при возможности предоставления соответствующих услуг. **Это значит, что нельзя в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств, если существует возможность их выполнить.** В противном случае требование закона об обязательном заключении договора теряет всякий смысл и правовой статус.

Подытоживая всё вышеописанное, можно смело сделать вывод, что **законом не предусмотрено правовых оснований для одностороннего отказа от исполнения договора управления МКД по инициативе управляющей организации.**

Расторжение договора УО в судебном порядке по инициативе управляющей организации **может быть расторгнут только в судебном порядке, но при обстоятельствах существенного нарушения его условий со стороны жильцов МКД.**

- Б.** Иск о расторжении договора может быть подан управляющей организацией в суд только после получения **отказа каждого собственника помещений в МКД на соответствующее предложение,** а не уведомление. Также, **если ответ не получен в срок, указанный в предложении о расторжении, либо, при отсутствии указанного срока, в тридцатидневный период** (п.2 ст.452 ГК РФ) УО имеет право подать иск в суд с требованием о расторжении договора. Однако следует помнить, что если управляющая организация понесла убытки в результате своей предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, то это **нельзя списать на существенные условия для расторжения договора.** Об этом сказано в постановлении **Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.03.2009 по делу № А63-2036/2008-С3-16.** В документе говорится, что **факт сам возникновения убытков не является основанием для расторжения договора.** Ст.451 ГК РФ также гласит, что сам по себе **факт убыточности управляющей организации в результате деятельности по управлению МКД при отсутствии иных обстоятельств, подтверждающих изменение ситуации на рынке ЖКХ, не относится к причинам, позволяющим расторгнуть договор управления в одностороннем досудебном порядке.**

Исходя из вышеизложенного сообщаем Вам, что перед нами у Вас имеются обязательства по качеству оказания услуг/выполнения работ, которые до настоящего времени не выполнены, и в том числе выплате нам в соответствии с п. 11 – п. 13 ст. 156 ЖК РФ досудебного штрафа, следовательно до полного выполнения всех Вами обязательств перед нами, просим считать Ваше уведомление ненадлежащим, а следовательно договор не расторгнутым, а пролонгированным на тот же срок.

**Собственник квартиры №4,  
расположенной в МКД №69  
по ул. Новороссийская**

 /И.П. Дронова/

**Собственник квартиры № 1,  
расположенной в МКД № 69  
по ул. Новороссийской**

 (И.А.Бондарчук)

**«23» июня 2021г.  
г. Волгоград**

# Бланк регистрации №УКЦ2106/2692 от 24.06.2021



<b>Регистрация</b>	
Входящий номер	УКЦ2106/2692
Дата регистрации	24.06.2021 10:20:48
Вид документа	Обращения граждан
Наименование	Обращения граждан от Дронова И.П.
Зарегистрировал	Морозова Мария
<b>От кого</b>	
Отправитель	Дронова И.П.
Номер комплекта	
Документ отправителя	
В ответ на документ	№ УКЦ2105/890 от 24.05.2021
<b>Исполнение</b>	
Плановый срок исполнения	07.07.2021
Исполнен	Нет
<b>Кому</b>	
Адресат	
Отправлен ответ	
<b>Хранение</b>	
Состав	Листов 2

Ваш документ принят. Пожалуйста, сохраняйте копию бланка регистрации до получения результата исполнения.

ООО «УК Центрального района»  
(ИНН 3444173378 ОГРН 1093444006842)  
(далее по тексту «УО» или «управляющая организация»)  
Адрес: 400001, г. Волгоград, ул. Канунникова, дом 23  
Телефон: (8442) 48-99-12  
E-mail: [office@ukjkh.com](mailto:office@ukjkh.com)

**Собственников помещений в МКД № 69,  
расположенных на ул. Новороссийская в Центральном районе  
г. Волгоград Волгоградской области**

**Дроновой Ирины Петровны кв. № 4  
(далее по тексту Дронова И.П., Собственник,)**

Адрес: 400087, г. о. г. Волгоград, ул. Новороссийская, дом №69, кв. №4  
Телефон: +7-937-561-26-65

**Бондарчук Ирины Андреевны кв. №1**

Адрес: 400087, г. Волгоград, ул. Новороссийская, дом 69, кв.1  
Тел.:8-960-893-73-73

#### **ОТВЕТ НА УВЕДОМЛЕНИЕ**

от 24.05.2021г. №УКЦ2105/890

о прекращении действия договора управления  
(далее по тексту «уведомление»)

На основании полученного от Вас уведомления сообщаем следующее:

**А.** Согласно положениям ч.5 ст.161, ч.4 ст.162 ЖК РФ в тесной взаимосвязи со ст.426 ГК РФ вытекает, что договор управления МКД является публичным для управляющей организации в отношении собственников помещений, расположенных в МКД №69 по ул. Новороссийская в Центральном районе г. Волгоград Волгоградской области (далее по тексту «МКД»дома). Это следует из того, что заключение договора управления для жильцов дома обязательно, если УО выбрана на общем собрании собственников помещений в МКД, а условия договора управления одинаковы для всех.

Из определения Конституционного суда РФ №115-О от 06.06.2002 года следует, что существует обязательность заключения публичного договора при возможности предоставления соответствующих услуг. **Это значит, что нельзя в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств, если существует возможность их выполнить.** В противном случае требование закона об обязательном заключении договора теряет всякий смысл и правовой статус.

Подытоживая всё вышеописанное, можно смело сделать вывод, что **законом не предусмотрено правовых оснований для одностороннего отказа от исполнения договора управления МКД по инициативе управляющей организации.**

Расторжение договора УО в судебном порядке по инициативе управляющей организации **может быть расторгнут только в судебном порядке, но при обстоятельствах существенного нарушения его условий со стороны жильцов МКД.**

**Б.** Иск о расторжении договора может быть подан управляющей организацией в суд только после получения **отказа каждого собственника помещений в МКД на соответствующее предложение,** а не уведомление. Также, **если ответ не получен в срок, указанный в предложении о расторжении, либо, при отсутствии указанного срока, в тридцатидневный период** (п.2 ст.452 ГК РФ) УО имеет право подать иск в суд с требованием о расторжении договора. Однако следует помнить, что если управляющая организация понесла убытки в результате своей предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, то это **нельзя списать на существенные условия для расторжения договора.** Об этом сказано в постановлении **Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.03.2009 по делу № А63-2036/2008-С3-16.** В документе говорится, что **факт сам возникновения убытков не является основанием для расторжения договора.** Ст.451 ГК РФ также гласит, что сам по себе **факт убыточности управляющей организации в результате деятельности по управлению МКД при отсутствии иных обстоятельств, подтверждающих изменение ситуации на рынке ЖКХ, не относится к причинам, позволяющим расторгнуть договор управления в одностороннем досудебном порядке.**

Исходя из вышеизложенного сообщаем Вам, что перед нами у Вас имеются обязательства по качеству оказания услуг/выполнения работ, которые до настоящего времени не выполнены, и в том числе выплате нам в соответствии с п. 11 – п. 13 ст. 156 ЖК РФ досудебного штрафа, следовательно до полного выполнения всех Вами обязательств перед нами, просим считать Ваше уведомление ненадлежащим, а следовательно договор не расторгнутым, а пролонгированным на тот же срок.

**Собственник квартиры №4,  
расположенной в МКД №69  
по ул. Новороссийская**

 /И.П. Дронова/

**Собственник квартиры № 1,  
расположенной в МКД № 69  
по ул. Новороссийской**

 (И.А.Бондарчук)

**«23» июня 2021г.  
г. Волгоград**

ООО "УК Центрального района"

Бланк регистрации №УКЦ2106/2692 от 24.06.2021



<b>Регистрация</b>	
Входящий номер	УКЦ2106/2692
Дата регистрации	24.06.2021 10:20:48
Вид документа	Обращения граждан
Наименование	Обращения граждан от Дронова И.П.
Зарегистрировал	Морозова Мария
<b>От кого</b>	
Отправитель	Дронова И.П.
Номер комплекта	
Документ отправителя	
В ответ на документ	№ УКЦ2105/890 от 24.05.2021
<b>Исполнение</b>	
Плановый срок исполнения	07.07.2021
Исполнен	Нет
<b>Кому</b>	
Адресат	
Отправлен ответ	
<b>Хранение</b>	
Состав	Листов 2

Ваш документ принят. Пожалуйста, сохраняйте копию бланка регистрации до получения результата исполнения.



Общество с ограниченной ответственностью  
**Управляющая компания  
Центрального района**

Юр. адрес: 400001, г. Волгоград, ул. Канунникова, д.23. Почт. адрес: 400001, г. Волгоград, ул. Канунникова, д.23. ИНН 3444173378; КПП 346001001; ОГРН 1093444006842.  
Р/сч. 40702810611000002051 в отделении №8621 Сбербанка России г. Волгограда. К/сч. 3010181010000000647; БИК 041806647. Тел./ф.: (8442) 48-99-15

Исх. № УКЦ2105/890 от 24 мая 2021 г.

**Дронова И.П**  
**400087, г. Волгоград,**  
**ул. Новороссийская, д. 69, кв. 4**

### УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

ООО «УК Центрального района» уведомляет Вас о том, что 31.08.2021 г. прекращает свое действие договор управления МКД № 69 по ул. Новороссийская.

Согласно ч. 6 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и п.7.4. договора управления, в случае если за 2 месяца до окончания срока действия договора ни одна из сторон не уведомит другую о намерении расторгнуть договор управления, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ч. 6 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Управляющая компания ООО «УК Центрального района» заявляет о прекращении Договора управления многоквартирным домом № 69 по ул. Новороссийская в связи с окончанием срока его действия с 01 сентября 2021 г.

Генеральный директор  
ООО «УК ЖКХ города Волгограда»  
Единоличного исполнительного органа  
ООО «УК Центрального района»



**Т. В. Першина**

Исполнитель: А.И.Блинова  
Контактный телефон: 48-99-12 доб.(118)

Цель:

ДЕЛО № 2-4319/2020 ~ М-4370/2020

ДЕЛО

Решение

**ПРОИЗВОДСТВО В СУДЕ ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ**

Уникальный идентификатор дела: [20200901-20/2020/22-20-07](#)  
 Дата поступления: 10.09.2020  
 Категория дела: Споры, связанные с жилищными отношениями → Другие жилищные споры → Иные жилищные споры  
 Судья: Артеменко Ирина Сергеевна  
 Дата рассмотрения: 15.10.2020  
 Результат рассмотрения: ОТКАЗАНО в удовлетворении иска (заявления, жалобы)  
 Признак рассмотрения дела: Рассмотрено единолично судьей

Дата поступления: 19.11.2020  
 Вид жалобы (представления): Апелляционная жалоба  
 Заявитель: ПРЕДСТАВИТЕЛЬ  
 Дата решения по поступившей жалобе: 11.12.2020  
 Решение по поступившей жалобе: Жалоба (предст.) ПРИНЯТА К РАССМОТРЕНИЮ  
 Срок для устранения недостатков: 07.12.2020  
 Срок для представления возражений: 25.12.2020  
 Вышестоящий суд: Волгоградский областной суд  
 Дата направления дела в вышест. суд: 13.01.2021  
 Дата рассмотрения жалобы: 03.02.2021  
 Результат обжалования: Оставить решение (определение) БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ, а жалобу или представление без удовлетворения  
 Дата возврата в нижестоящий суд: 18.02.2021  
 17.05.2021  
 Кассационная жалоба (на вступивший в силу судебный акт) ИСТЕЦ  
 4-й кассационный суд общей юрис. инстан.

**ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА**

Наименование события	Дата	Время	Зал судебного заседания	Результат события	Основание для выбранного результата события	Примечание	Дата размещения
Регистрация иска (заявления, жалобы) в суде	10.09.2020	13:34					11.09.2020
Передача материалов судье	11.09.2020	10:15					11.09.2020
Решение вопроса о принятии иска (заявления, жалобы) к рассмотрению	15.09.2020	09:44		Иск (заявление, жалоба) принят к производству			15.09.2020
Вынесено определение о подготовке дела к судебному разбирательству	15.09.2020	09:44					15.09.2020
Вынесено определение о назначении предварительного судебного заседания	15.09.2020	09:44					15.09.2020
Предварительное судебное заседание	15.10.2020	10:45	Каб. 206 1р. коллегии	Назначено судебное заседание			15.09.2020
Судебное заседание	15.10.2020	10:50	Каб. 206 1р. коллегии	Вынесено решение по делу	ОТКАЗАНО в удовлетворении иска (заявления, жалобы)		31.10.2020
Подготовлено мотивированное решение в окончательной форме	22.10.2020	12:12					31.10.2020
Дело сдано в отдел судебного делопроизводства	29.10.2020	14:48					20.11.2020
Дело оформлено	04.03.2021	12:01					05.03.2021
Дело передано в архив	10.03.2021	12:02					05.03.2021

**СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)**

Вид лица, участвующего в деле	Фамилия / наименование	ИНН	КПП	ОГРН	ОГРНИП
ОТВЕЧНИК	Администрация Волгограда				
ОТВЕЧНИК	Бондарчук Ирина Андреевна				
ОТВЕЧНИК	Дронова Ирина Петровна				
ИСТЕЦ	ООО "УК Центрального района"	3444112632		1043400312218	
ОТВЕЧНИК	Соловьева Людмила Павловна				

**ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕНИЙ (ПОСТ.)**

**ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ**

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

УИД: 34RS0008-01-2020-007228-97

Дело №2-4319/2020

## РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 октября 2020 года

Центральный районный суд г.Волгограда

В составе судьи Артеменко И.С.,

При секретаре судебного заседания Саиевой Б.Б.,

с участием представителя истца Сарксян Г.Л., ответчика Дронова И.П., представитель ответчика Дроновой И.П. по устному ходатайству Септаров С.А., представителя ответчика администрации Волгограда Дубовской О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «УК Центрального района» к Дроновой И. П., Бондарчук И. А., Соловьевой Л. И., Администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом,

### УСТАНОВИЛ:

ООО «УК Центрального района» обратилось в суд с иском к Дроновой И. П., Бондарчук И. А., Соловьевой Л. И., Администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом.

В обоснование иска указано, что многоквартирным домом №... по ... в г. Волгоград на основании решения от ДД.ММ.ГТТГ управляет ООО «УК Центрального района».

Согласно договора управления от ДД.ММ.ГТТГ, ООО «УК Центрального района» обязано оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, по вывозу бытовых отходов в многоквартирном доме, предоставлять собственникам коммунальных услуг, а собственники – своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В июле 2011 на общем собрании собственников помещения многоквартирного ... в г. Волгоград были утверждены существенные условия договора управления: перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, условия их оказания и выполнения, а так же размер и порядок

определения размера платы за содержания и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

На основании п. 3.1 договора управления, размер платы за содержание жилых помещений многоквартирного ... в г. Волгоград применяется в соответствии с постановлением администрации Волгограда от ДД.ММ.ГГГГ №... «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или оговорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» в период применения с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время.

В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ размер платы составлял 17,95 руб./кв.м., с ДД.ММ.ГГГГ в связи с началом работы регионального оператора по обращению с ТКО размер платы был уменьшен на стоимость работ по обеспечению вывоза бытовых отходов (1,77 руб./кв.м.) и составляет 16,18 руб./кв.м.

Истец указывает, что данный размер на момент его принятия позволял оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества согласно перечню, указанного в договоре управления.

---

Как указывает истец, с момента заключения договора управления с собственниками многоквартирного дома произошли изменения в законодательстве, которые существенным образом повлияли на обстоятельства, из которых исходили стороны в момент заключения договора.

Так, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется собственниками с учетом предложений управляющей организации в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, а также безопасный для жизни и здоровья граждан условия проживания в таком доме.

Так, ООО «УК Центрального района» инициировало проведение общего собрания, разместив ДД.ММ.ГГГГ сообщение о проведении ДД.ММ.ГГГГ общего собрания в очно-заочной форме, указав, что согласно п. 31 Правил 491 в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения, управляющая организация на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного ... в г. Волгоград, разместила предложение о размере платы за содержание жилого помещения в размере 61,50 руб./кв.м. общей площади помещений в месяц. В сообщении также было указано, что подробно ознакомиться с расчетом, обосновывающим расчет управляющей организации можно в офисе управляющей организации, по адресу ....

На собрании, по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения, предложенного управляющей организацией, собственники проголосовали против установления платы в размере 61,50 руб./кв.м.

Истец указывает, что в настоящее время размер платы за содержание жилых помещений, установленный с 2015, в настоящее время не позволяет обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме, так как не учитывает изменения ценообразующих факторов, в том числе стоимость услуг по договорам, заключенным управляющей организацией с организациями, оказывающими услуги по содержанию жилых помещений.

Непринятие платы собственниками с учетом предложений управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ, учитывающих состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, нарушает один из общих принципов организации экономических отношений основ государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства - соблюдение баланса экономических интересов управляющей организации и потребителей услуг.

С целью уведомления собственников помещений многоквартирного ... в г. Волгоград о намерении ООО «Ук Центрального района» расторгнуть договор управления, ДД.ММ.ГГГГ было размещено сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ДД.ММ.ГГГГ в 17.30 в очно-заочной форме, одним из пунктов повестки дня которой был вопрос об утверждении соглашения о расторжении договора управления многоквартирного ... в г. Волгоград с ООО «УК Центрального района» в соответствии с п. 7.2 договора управления.

На общем собрании собственниками принято решение о не утверждении соглашения о расторжении договора управления, что подтверждается протоколом общего собрания б/н от ДД.ММ.ГГГГ.

В связи с чем, просит расторгнуть договор управления многоквартирным домом №... по ... в г. Волгоград, заключенный между собственниками помещений и ООО «УК Центрального ...о», в связи с существенными изменением обстоятельств.

В судебном заседании представитель истца настаивал на удовлетворении иска.

Ответчик Дронова И.П., представитель ответчика Дроновой И.П. по устному ходатайству Септаров С.А. просили в иске отказать.

Представителя ответчика администрации Волгограда Дубовская О.А. просила в иске отказать, суду пояснила, что в случае расторжения договора управления, в период отопительного сезона собственники жилых помещений останутся без обслуживания отопительной системы.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, не находит оснований для удовлетворения иска.

В соответствии с п. 2 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно пункту 5 указанной статьи договор управления многоквартирным домом заключается в случае, указанном в пункте 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет.

Пунктом 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Порядок и основания для расторжения договоров предусмотрены статьями 450, 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Основанием для изменения и расторжения договора в силу статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации может являться существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. При этом, изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, многоквартирным домом №... по ... в г. Волгоград на основании решения от ДД.ММ.ГГГГ управляет ООО «УК Центрального района».

Согласно договора управления от ДД.ММ.ГГГГ, ООО «УК Центрального района» обязано оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, по вывозу бытовых отходов в многоквартирном доме, предоставлять собственникам коммунальных услуг, а собственники – своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

~~В июле 2011 на общем собрании собственников помещений многоквартирного ... в г. Волгоград были утверждены существенные условия договора управления: перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, условия их оказания и выполнения, а так же размер и порядок определения размера платы за содержания и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.~~

На основании п. 3.1 договора управления, размер платы за содержание жилых помещений многоквартирного ... в г. Волгоград применяется в соответствии с постановлением администрации Волгограда от ДД.ММ.ГГГГ №... «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или оговорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» в период применения с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время.

В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ размер платы составлял 17,95 руб./кв.м., с ДД.ММ.ГГГГ в связи с началом работы регионального оператора по обращению с ТКО размер платы был уменьшен на стоимость работ по обеспечению вывоза бытовых отходов (1,77 руб./кв.м.) и составляет 16,18 руб./кв.м.

ООО «УК Центрального района» инициировало проведение общего собрания, разместив ДД.ММ.ГГГГ сообщение о проведении ДД.ММ.ГГГГ общего собрания в очно-заочной форме, указав, что согласно п. 31 Правил 491 в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения, управляющая организация на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного ... в г. Волгоград, разместила предложение о размере платы за содержание жилого помещения в размере 61,50 руб./кв.м. общей площади помещений в месяц. В сообщении также было указано, что подробно ознакомиться с расчетом, обосновывающим расчет управляющей организации можно в офисе управляющей организации, по адресу ....

На собрании, по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения, предложенного управляющей организацией, собственники проголосовали против установления платы в размере 61,50 руб./кв.м.

С целью уведомления собственников помещений многоквартирного ... в г. Волгоград о намерении ООО «УК Центрального района» расторгнуть договор управления, ДД.ММ.ГГГГ было размещено сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ДД.ММ.ГГГГ в 17.30 в очно-заочной форме, одним из пунктов повестки дня которой был вопрос об утверждении соглашения

о расторжении договора управления многоквартирного ... в г. Волгоград с ООО «УК Центрального района» в соответствии с п. 7.2 договора управления.

На общем собрании собственниками принято решение о не утверждении соглашения о расторжении договора управления, что подтверждается протоколом общего собрания б/н от ДД.ММ.ГГГГ.

Обращаясь в суд с иском о расторжении договора управления, ООО «УК Центрального района» указал в качестве оснований, что в настоящее время размер платы за содержание жилых помещений, установленный с 2015, в настоящее время не позволяет обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме, так как не учитывает изменения ценообразующих факторов, в том числе стоимость услуг по договорам, заключенным управляющей организацией с организациями, оказывающими услуги по содержанию жилых помещений.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Вместе с тем, истцом не представлено доказательств того, что с момента заключения договоров обстоятельства изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях, а представленный истцом расчет, экономической обоснованности не имеет.

При таких обстоятельствах, оснований для удовлетворения иска не имеется.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований ООО «УК Центрального района» к Дроновой И. П., Бондарчук И. А., Соловьевой Л. И., Администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Волгоградский областной суд через Центральный районный суд г.Волгограда в месячный срок со дня его принятия.

Мотивированное решение составлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья: подпись

Артеменко И.С.

Судья Артеменко И.С. дело № 33-1212/2021

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

3 февраля 2021 года г. Волгоград

Судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда в составе:

председательствующего судьи Беляк С.И.,

судей: Торшиной С.А., Волковой И.А.,

при секретаре Козловой И.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4319/2020 по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Центрального района» (далее ООО «УК Центрального района») к Дроновой Ирине Петровне, Бондарчук Ирине Андреевне, Соловьевой Людмиле Иннокентьевне, администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом,

по апелляционной жалобе истца ООО «УК Центрального района» в лице представителя Саркисян Гаяне Левоновны

на решение Центрального районного суда г. Волгограда от 15 октября 2020 года, которым

в удовлетворении иска ООО «УК Центрального района» к Дроновой Ирине Петровне, Бондарчук Ирине Андреевне, Соловьевой Людмиле Иннокентьевне, администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом отказано.

Заслушав доклад судьи Торшиной С.А., выслушав ответчика Дронову И.П., ее представителя Септарова С.А., возражавших против доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда

УСТАНОВИЛА:

ООО «УК Центрального района» обратилось в суд с иском к Дроновой И.П., Бондарчук И.А., Соловьевой Л.И., администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом.

В обоснование иска истец указал, что на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 28 июля 2011 года ООО «УК Центрального района» управляет многоквартирным домом № 69 по ул. Новороссийская г. Волгограда.

Согласно договору управления от 1 сентября 2011 года ООО «УК Центрального района» приняло на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, по вывозу бытовых отходов в многоквартирном доме, предоставлять собственникам коммунальные услуги, а собственники – своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В июле 2011 года на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома № 69 по ул. Новороссийская в г. Волгоград были утверждены существенные условия договора управления: перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, условия их оказания и выполнения, а так же размер и порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

На основании пункта 3.1 договора управления размер платы за содержание жилых помещений многоквартирного дома № 69 по ул. Новороссийская г. Волгограда применяется в соответствии с постановлением администрации Волгограда от 24 декабря 2014 года № 1676 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» в период применения с 1 мая 2015 года по настоящее время.

В период с 1 февраля 2015 года по 31 декабря 2018 года размер платы составлял 17,95 руб./кв.м, с 1 января 2019 года, в связи с началом работы регионального оператора по обращению с ТКО, размер платы был уменьшен на стоимость работ по обеспечению вывоза бытовых отходов (1,77 руб./кв.м) и составляет 16,18 руб./кв.м.

Указывает, что данный размер платы на момент его принятия позволял оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в договоре управления. С момента заключения договора управления с собственниками многоквартирного дома произошли изменения в законодательстве, которые существенным образом повлияли на обстоятельства, из которых исходили стороны в момент заключения договора.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется собственниками с учетом предложений управляющей организации в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с

требованиями законодательства Российской Федерации, а также безопасные для жизни и здоровья граждан условия проживания в таком доме.

ООО «УК Центрального района» инициировало проведение общего собрания, разместив 15 марта 2020 года сообщение о проведении 16 апреля 2020 года общего собрания в очно-заочной форме, с предложением об установлении платы за содержание жилого помещения в размере 61,50 руб./кв.м общей площади помещений в месяц.

На общем собрании собственники помещений многоквартирного дома проголосовали против установления платы в размере 61,50 руб./кв.м.

Истец указывает, что размер платы за содержание жилых помещений, установленный в 2015 году, в настоящее время не позволяет обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме, так как не учитывает изменения ценообразующих факторов, в том числе стоимость услуг по договорам, заключенным управляющей организацией с организациями, оказывающими услуги по содержанию жилых помещений.

Непринятие платы собственниками с учетом предложений управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ, учитывающих состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, нарушает один из общих принципов организации экономических отношений основ государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства – соблюдение баланса экономических интересов управляющей организации и потребителей услуг.

С целью уведомления собственников помещений многоквартирного дома № 69 по ул. Новороссийская г. Волгограда о намерении ООО «УК Центрального района» расторгнуть договор управления, 29 июня 2020 года было размещено сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 8 июля 2020 года в 17:30 в очно-заочной форме, одним из пунктов повестки дня был вопрос об утверждении соглашения о расторжении договора управления многоквартирного дома № 69 по ул. Новороссийская г. Волгограда с ООО «УК Центрального района» в соответствии с пунктом 7.2 договора управления.

На общем собрании собственники помещений многоквартирного дома не утвердили соглашение о расторжении договора управления, что подтверждается протоколом общего собрания б/н от 14 июля 2020 года.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец просит расторгнуть договор управления многоквартирным домом № 69 по ул. Новороссийская г. Волгограда, заключенный между собственниками помещений и ООО «УК Центрального района», в связи с существенным изменением обстоятельств.

Суд постановил указанное выше решение.

В апелляционной жалобе ООО «УК Центрального района» в лице представителя Саркисян Г.Л. оспаривает законность и обоснованность данного решения суда, просит его отменить, принять по делу новое решение об удовлетворении иска. Ссылается на допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права, неверное установление обстоятельств, имеющих значение для дела. Указывает, что размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, установленный в 2015 году, на данный момент экономически не обоснован, что свидетельствует об изменении стороной ответчика существенных условий договора управления в одностороннем порядке. Истец представил расчет платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, который не был принят на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, в связи с чем управляющая компания несет убытки.

В возражениях на апелляционную жалобу ответчик Дронова И.П., ее представитель Септаров С.А. просят решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Представитель истца ООО «УК Центрального района», ответчики Бондарчук И.А., Соловьева Л.И., представитель ответчика администрации Волгограда, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции, в судебное заседание не явились, доказательств уважительности причин неявки не представили, в связи с чем, на основании статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия находит возможным рассмотрение дела в их отсутствие.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в соответствии со статьей 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из доводов, изложенных в апелляционной жалобе, возражений на нее, обсудив указанные доводы, судебная коллегия не находит оснований для отмены судебного акта, постановленного в соответствии с нормами действующего законодательства, а также фактическими обстоятельствами дела.

В соответствии со статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений норм материального и процессуального права при рассмотрении настоящего дела судом первой инстанции допущено не было.

В силу статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Пунктом 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

- 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
- 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;
- 3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
- 4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

По смыслу главы 29 Гражданского кодекса Российской Федерации расторжение договора в судебном порядке является крайней мерой, применимой когда невозможно восстановление нарушенных прав стороны иными мерами гражданско-правового регулирования. Кроме того, договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе представляет собой особый вид договора.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 28 июля 2011 года ООО «УК Центрального района» управляет многоквартирным домом № 69 по ул. Новороссийская г. Волгограда.

Согласно договору управления от 1 сентября 2011 года ООО «УК Центрального района» приняло на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, по вывозу бытовых отходов в многоквартирном доме, предоставлять собственникам коммунальные услуги, а собственники – своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В июле 2011 года на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома № 69 по ул. Новороссийская г. Волгограда были утверждены существенные условия договора управления: перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, условия их оказания и выполнения, а так же размер и порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

На основании пункта 3.1 договора управления размер платы за содержание жилых помещений многоквартирного дома № 69 по ул. Новороссийская г. Волгограда применяется в соответствии с постановлением администрации Волгограда от 24 декабря 2014 года № 1676 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» в период применения с 1 мая 2015 года по настоящее время.

В период с 1 февраля 2015 года по 31 декабря 2018 года размер платы составлял 17,95 руб./кв.м. с 1 января 2019 года, в связи с началом работы регионального оператора по обращению с ТКО, размер платы был уменьшен на стоимость работ по обеспечению вывоза бытовых отходов (1,77 руб./кв.м) и составляет 16,18 руб./кв.м.

ООО «УК Центрального района» инициировало проведение общего собрания, разместив 15 марта 2020 года сообщение о проведении 16 апреля 2020 года общего собрания в очно-заочной форме, с предложением об установлении платы за содержание жилого помещения в размере 61,50 руб./кв.м общей площади помещений в месяц.

На общем собрании собственники помещений многоквартирного дома проголосовали против установления платы в размере 61,50 руб./кв.м.

29 июня 2020 года управляющей компанией было размещено сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 8 июля 2020 года в 17:30 в очно-заочной форме, одним из пунктов повестки дня был вопрос об утверждении соглашения о расторжении договора управления многоквартирным домом № 69 по ул. Новороссийская г. Волгограда с ООО «УК Центрального района» в соответствии с пунктом 7.2 договора управления.

На общем собрании собственниками помещений многоквартирного дома не было утверждено соглашение о расторжении договора управления, что подтверждается протоколом общего собрания б/н от 14 июля 2020 года.

Заявляя иски о расторжении договора управления многоквартирным домом, истец ссылается на то обстоятельство, что установленный в 2015 году размер платы за содержание общего имущества не учитывает изменения ценообразующих факторов, в том числе стоимость услуг по договорам, заключенным управляющей организацией с организациями, оказывающими услуги по содержанию жилых помещений, что, по мнению истца, является существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора управления.

Оценив представленные доказательства по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для расторжения договора управления многоквартирным домом.

Судебная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции, признавшего, что приведенные истцом обстоятельства не являются основанием для расторжения договора управления многоквартирным домом, поскольку доказательств тому, что с момента заключения договора существенно изменились обстоятельства, из которых стороны исходили при заключении договора, истцом в нарушение положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не представлено.

Поскольку каких-либо обстоятельств, предусмотренных нормами жилищного и гражданского законодательства, и позволяющих суду расторгнуть договор управления многоквартирным домом, в процессе рассмотрения дела установлено не было, суд первой инстанции пришел к правильному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

Судебная коллегия также отмечает, что изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (часть 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации), однако с учетом особой природы договора управления односторонний отказ от исполнения договора возможен только по инициативе собственников по основаниям, предусмотренным законом, а именно частью 8.1 и частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Управляющей организации в силу части 7 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации не принадлежит право инициирования общего собрания по расторжению договора, тогда как из материалов дела следует, что общее собрание было проведено именно по инициативе управляющей организации.

Доводы апелляционной жалобы истца фактически повторяют правовую позицию, изложенную в исковом заявлении, указанные доводы были исследованы судом первой инстанции и им дана надлежащая оценка применительно к положениям действующего законодательства, не согласится с которой судебная коллегия не находит оснований.

Утверждение истца в апелляционной жалобе о том, что действующие тарифы по оплате за содержание и ремонт жилого помещения не позволяют надлежаще содержать и обслуживать многоквартирный жилой дом, в связи с чем истцу причиняются убытки, не опровергают выводы суда первой инстанции, поскольку данные обстоятельства не указывают на нарушение условий договора управления со стороны собственников помещений многоквартирного дома.

Суд с достаточной полнотой исследовал все обстоятельства дела, дал надлежащую оценку представленным доказательствам, выводы суда не противоречат материалам дела, юридически значимые обстоятельства по делу судом установлены правильно, нормы материального права судом применены верно.

Согласно статье 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе оставить решение суда первой инстанции без изменения, апелляционную жалобу, представление без удовлетворения.

Учитывая, что при рассмотрении дела судом первой инстанции установлены все значимые по делу обстоятельства, нормы материального и процессуального права применены правильно, выводы, сделанные судом первой инстанции полностью основаны на оценке фактов установленных судом, достоверность которых подтверждена исследованными доказательствами,

полученными с соблюдением процессуальных норм права, исследованными как в отдельности, так и в совокупности, то суд апелляционной инстанции не находит правовых оснований для удовлетворения апелляционной жалобы.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда.

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Центрального районного суда г. Волгограда от 15 октября 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу ООО «УК Центрального района» в лице представителя Саркисян Гаяне Левоновны – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

# Четвертый кассационный суд общей юрисдикции

## Текст документа № 8Г-14591/2021 [88-17795/2021]

	Выбор документа	Дата добавления
1	Постановление	16.10.2021

Дело № 88-17795/2021

№ дела суда 1-й инстанции 2-4319/2020

### ЧЕТВЕРТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД

### ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Краснодар 28 сентября 2021 года

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Лопаткиной Н.А.,

судей Кудрявцевой Е.Н., Дурневой С.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ООО «УК Центрального района» к Дроновой Ирине Петровне, Бондарчук Ирине Андреевне, Соловьевой Людмиле Иннокентьевне, администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом по кассационной жалобе представителя истца ООО «УК Центрального района» по доверенности Саркисян Г.Л. на решение Центрального районного суда г. Волгограда от 15 октября 2020 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 3 февраля 2021 года.

Заслушав доклад судьи Лопаткиной Н.А., судебная коллегия

установила:

ООО «УК Центрального района» обратилось в суд с иском к Дроновой И.П., Бондарчук И.А., Соловьевой Л.И., администрации Волгограда о расторжении договора управления многоквартирным домом.

Требования мотивированы тем, что на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 28 июля 2011 года ООО «УК Центрального района» управляет многоквартирным домом № № по <адрес>. Согласно договору управления от 1 сентября 2011 года ООО «УК Центрального района» приняло на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, по вывозу бытовых отходов в многоквартирном доме, предоставлять собственникам коммунальные услуги, а собственники – своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги. В июле 2011 года на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома № № по <адрес> были утверждены существенные условия договора управления: перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер и порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. На основании пункта 3.1 договора управления размер платы за содержание жилых помещений применяется в соответствии с постановлением администрации Волгограда от 24 декабря 2014 года № 1676 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» в период применения с 1 мая 2015 года по настоящее время. В период с 1 февраля 2015 года по 31 декабря 2018 года размер платы составлял 17,95 руб./кв.м, с 1 января 2019 года, в связи с началом работы регионального оператора по обращению с ТКО, размер платы был уменьшен на стоимость работ по обеспечению вывоза бытовых отходов (1,77 руб./кв.м) и составляет 16,18 руб./кв.м. Данный размер платы на момент его принятия позволял оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в договоре управления. С момента заключения договора управления с собственниками многоквартирного дома произошли изменения в законодательстве, которые существенным образом повлияли на обстоятельства, из которых исходили стороны в момент заключения договора. ООО «УК Центрального района» инициировало проведение общего собрания, разместив 15 марта 2020 года сообщение о проведении 16 апреля 2020 года общего собрания в очно-заочной форме, с предложением об установлении платы за содержание жилого помещения в размере 61,50 руб./кв.м общей площади помещений в месяц. На общем собрании собственники помещений многоквартирного дома проголосовали против установления платы в размере 61,50 руб./кв.м. Размер платы за содержание жилых помещений, установленный в 2015 году, в настоящее время не позволяет обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме, так как не учитывает изменения ценообразующих факторов, в том числе стоимость услуг по договорам, заключенным управляющей организацией с организациями, оказывающими услуги по содержанию жилых помещений. 29 июня 2020 года было размещено сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 8 июля 2020 года в 17:30 в очно-заочной форме, одним из пунктов повестки дня был вопрос об утверждении соглашения о расторжении

договора управления многоквартирного дома № № по <адрес> с ООО «УК Центрального района» в соответствии с пунктом 7.2 договора управления. На общем собрании собственники помещений многоквартирного дома не утвердили соглашение о расторжении договора управления, что подтверждается протоколом общего собрания б/н от 14 июля 2020 года. Истец просил расторгнуть договор управления многоквартирным домом № № по ул. <адрес> заключенный между собственниками помещений и ООО «УК Центрального района», в связи с существенным изменением обстоятельств.

Решением Центрального районного суда г. Волгограда от 15 октября 2020 года искивые требования оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 3 февраля 2021 года решение Центрального районного суда г. Волгограда от 15 октября 2020 года оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель истца Саркисян Г.Л. просит отменить судебные постановления в связи с тем, что они приняты с нарушениями норм материального и процессуального права. В обоснование жалобы указывает, что с момента заключения договора произошёл ряд изменений в законодательстве, который существенным образом повлиял на обстоятельства, из которых исходили стороны в момент заключения договора. Истцом представлен сравнительный анализ фактической стоимости отдельных видов работ по содержанию общего имущества на 2020 год и стоимости работ по постановлению № 1676, применяемому по многоквартирному дому по <адрес>, с 1 мая 2015 года. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, установленный в 2015 году, на данный момент экономически не обоснован. Истец представил расчет платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, который не был принят на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, в связи с чем управляющая компания несет убытки. В силу статей 452 Гражданского кодекса РФ и 162 Жилищного кодекса РФ у управляющей компании есть право инициировать общее собрание собственников для внесения предложения о расторжении договора, а также право расторгнуть договор в судебном порядке.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, не явились. Сведения об уважительности причин своей неявки не представили. При этом информация о движении дела была размещена также на официальном сайте Четвертого кассационного суда общей юрисдикции в сети Интернет по адресу: 4kas.sudrf.ru.

Судебная коллегия полагает, что лицо, подавшее жалобу, обязано отслеживать информацию о ее движении на сайте суда, что согласуется с положениями пункта 2.1 статьи 113 Гражданского процессуального кодекса РФ.

В силу части 1 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин.

При таких обстоятельствах в целях недопущения волокиты и скорейшего рассмотрения и разрешения гражданских дел судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса РФ кассационный суд общей юрисдикции рассматривает дело в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

Согласно части 1 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для ее удовлетворения ввиду следующего.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 28 июля 2011 года ООО «УК Центрального района» управляет многоквартирным домом № № по <адрес>.

Согласно договору управления от 1 сентября 2011 года ООО «УК Центрального района» приняло на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, по вывозу бытовых отходов в многоквартирном доме, предоставлять собственникам коммунальные услуги, а собственники – своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В июле 2011 года на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома № № по <адрес> были утверждены существенные условия договора управления: перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер и порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

На основании пункта 3.1 договора управления размер платы за содержание жилых помещений многоквартирного дома № № по <адрес> применяется в соответствии с постановлением администрации Волгограда от 24 <адрес> 1676 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» в период применения с 1 мая 2015 года по настоящее время.

В период с 1 февраля 2015 года по 31 декабря 2018 года размер платы составлял 17,95 руб./кв.м, с 1 января 2019 года, в связи с началом работы регионального оператора по обращению с ТКО, размер платы был уменьшен на стоимость работ по обеспечению вывоза бытовых отходов (1,77 руб./кв.м) и составляет 16,18 руб./кв.м.

ООО «УК Центрального района» инициировало проведение общего собрания с предложением об установлении платы за содержание жилого помещения в размере 61,50 руб./кв.м общей площади помещений в месяц, на котором собственники помещений многоквартирного дома проголосовали против.

8 июля 2020 года в очно-заочной форме было проведено общее собрание, одним из пунктов повестки дня которого был вопрос об утверждении соглашения о расторжении договора управления многоквартирного дома № № по <адрес> с ООО «УК Центрального района» в соответствии с пунктом 7.2 договора управления. На общем собрании собственниками помещений многоквартирного дома не было утверждено соглашение о расторжении договора управления, что подтверждается протоколом общего собрания б/н от 14 июля 2020 года.

Обосновывая заявленные требования, истец ссылаясь на то обстоятельство, что установленный в 2015 году размер платы за содержание общего имущества не учитывает изменения ценообразующих факторов, в том числе стоимость услуг по договорам, заключенным управляющей организацией с организациями, оказывающими услуги по содержанию жилых помещений, что, по мнению истца, является существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора управления.

Разрешая заявленные требования и приходя к выводу об отказе в их удовлетворении, суд первой инстанции, исследовав и оценив доводы и возражения сторон, представленные сторонами доказательств по правилам статей 56, 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, в том числе показания свидетелей, проанализировав установленные по результатам исследования доказательств фактические обстоятельства настоящего дела, руководствуясь положениями статей 162 Жилищного кодекса РФ, 450, 451 Гражданского кодекса РФ, обоснованно исходил из того, что приведенные истцом обстоятельства не являются основанием для расторжения договора управления многоквартирным домом, поскольку доказательств тому, что с момента заключения договора существенно изменились обстоятельства, из которых стороны исходили при заключении договора, истцом в нарушение положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса РФ не представлено.

Судебная коллегия при апелляционном рассмотрении дела, предполагающем проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию, исследовав представленные сторонами в дело доказательства в их совокупности, согласилась с выводами суда первой инстанции, указав, что они обоснованы, мотивированы, соответствуют требованиям закона и обстоятельствам дела, и указала, что изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (часть 8 статьи 162 Жилищного кодекса РФ), однако, с учетом особой природы договора управления односторонний отказ от исполнения договора возможен только по инициативе собственников по основаниям, предусмотренным законом, а именно частью 8.1 и частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ. Управляющей организации в силу части 7 статьи 45 Жилищного кодекса РФ не принадлежит право инициирования общего собрания по расторжению договора, тогда как из материалов дела следует, что общее собрание было проведено именно по инициативе управляющей организации.

Доводы кассационной жалобы аналогичны позиции кассатора, занимаемой в судах первой и апелляционной инстанций, сводятся к повторному изложению исковых требований и не могут быть признаны состоятельными, так как являются выраженным несогласием с оценкой суда установленным по делу обстоятельствам, а также основаны на неверном толковании норм материального и процессуального права, что не может рассматриваться в качестве достаточного основания для отмены судебного постановления.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Частью 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ установлено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором (часть 2).

В статье 451 Гражданского кодекса РФ закреплено, что изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий: в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет; изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота; исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Вопреки доводам кассационной жалобы, судами были тщательно исследованы все представленные сторонами доказательства, были верно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, правильно определены и применены нормы материального права.

Основной довод кассационной жалобы заключается в том, что судом первой инстанции неправомерно сделан вывод об отсутствии правовых оснований для расторжения договора в одностороннем порядке. Такая позиция противоречит обстоятельствам дела, в связи с чем подлежит отклонению как несостоятельная.

Рассматривая аналогичный довод, суд апелляционной инстанции обоснованно указал на то, что утверждение истца в жалобе о том, что действующие тарифы по оплате за содержание и ремонт жилого помещения не позволяют надлежаще содержать и обслуживать многоквартирный жилой дом, в связи с чем истцу причиняются убытки, не опровергают выводы суда первой инстанции, поскольку данные обстоятельства не указывают на нарушение условий договора управления со стороны собственников помещений многоквартирного дома.

Фактически податель жалобы выражает несогласие с произведенной судами нижестоящих инстанций оценкой доказательств и нарушением порядка этой оценки, с чем нельзя согласиться. Суды нижестоящих инстанций верно определили предмет доказывания и закон, подлежащий применению при разрешении настоящего дела, нормы материального и процессуального права применены правильно, а выводы основаны на доказательствах, исследованных в процессе судебного разбирательства, которым дана надлежащая оценка в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Оценка доказательств по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса РФ на предмет их относимости, допустимости, достоверности, а в совокупности достаточности относится к обязанности суда, разрешающего дело по существу, непринятие позиции стороны либо критическое отношение к такой позиции и представленным стороной доказательствам не свидетельствует о нарушении принципов состязательности и равноправия, а также о допущенной процессуальной ошибке.

Кассационный порядок обжалования судебных актов, вступивших в законную силу, предусмотрен в целях исправления допущенных судами в ходе предшествующего разбирательства дела существенных нарушений норм материального или процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, включая публичные интересы.

Таковых нарушений норм права, дающих основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемых судебных постановлений, не имеется.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила:

решение Центрального районного суда г. Волгограда от 15 октября 2020 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 3 февраля 2021 года оставить без изменения, кассационную жалобу представителя истца ООО «УК Центрального района» по доверенности Саркисян Г.Л. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

<данные изъяты>

20.10.2021 14:28:18

Общество с ограниченной ответственностью  
**Управляющая компания  
Центрального района**



**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ  
ДОМОМ**

г. Волгоград

2013г.

Пожарная служба: .....	01
Милиция: .....	02
Медицинская помощь: .....	03
Аварийная служба газа: .....	04, 24-20-76
Служба спасения: .....	089
«Секрет» (аварийное открывание дверей): .....	27-50-50

**Аварийные службы ЖКХ**  
Центральный район

Водопровод, канализация: .....	33-65-29
Наружные сети: .....	37-68-00
Тепловые сети: .....	37-34-19
Служба газа: .....	95-20-50
Электросети .....	97-86-46

**ООО «Центральная эксплуатирующая компания»**

Приемная: .....	39-25-81
Производственно-технический отдел: .....	39-25-81
Аварийная служба: .....	37-37-61

**ООО «Волгоградская Лифтовая Компания»**

Приемная: .....	26-25-60
Аварийная служба: .....	60-05-33, 60-05-35

*уч-к № 2  
диспетчер - 39-26-67  
Баркоменко 43*

*спец. по работам с  
населением  
37-74-74  
Людмила*

ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Волгоград

« 05 » 08 20 13 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Центрального района» (ООО «УК Центрального района»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора управляющей компании ООО «УК ЖКХ города Волгограда» Потапова Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава ООО «УК ЖКХ города Волгограда», Устава ООО «УК Центрального района», Договора о передаче полномочий исполнительного органа Общества б/н от 08.02.2010 года, с одной стороны и Бонгарчук Ирина Андреевна

паспорт: 18 00 188 914 от 22.11.2000г.  
Азербайджанский ЧОН г. Волгограда

именуем(ый/ая) в дальнейшем «Собственник» помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: 400 087, Волгоград, ул. Новороссийская, дом 60, корпус 1, квартира № 1, на основании св-ва о вл. недвижимости  
АА 22 56 82 от 27.05.2000г. ВОРУ

(документ, удостоверяющий право собственности)

именуемые также при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственник(а/ов) помещени(я/й) в многоквартирном доме, в течение согласованного настоящим договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включающие в том числе содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, истребование задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, учет показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилищно-коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг, предоставлять коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) и другие услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность, а также выполнение неотложных непредвиденных работ, а Собственник(и) помещени(я/й) в многоквартирном доме и пользующиеся помещениями в таком доме лица обязуется(ются) оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

1.2. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и

Приложение № 3  
к договору № 03-143-1  
от « 05 » 08 20 13 г.

### Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией

1. Холодное водоснабжение - снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом не оборудован внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения.
  2. Горячее водоснабжение - снабжение горячей водой, подаваемой по внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.
  3. Водоотведение - отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по внутридомовым инженерным системам.
  4. Электроснабжение - снабжение электрической энергией, подаваемой по внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.
  5. Отопление - подача по внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в Правилах предоставления коммунальных услуг.
- Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией, определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, а также наличием в нём соответствующих инженерных сетей для предоставления коммунальных услуг.

«Управляющая организация»  
ООО «УК Центрального района»  
Генеральный директор

Собственник

М.П.

И.А. Потапов

7	Аварийный и ветхий жилой фонд	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования;</li> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Обслуживание мусоропроводов, уборка кабин лифтов;</li> <li>- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов,</li> <li>- Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах;</li> <li>- Измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза-ноль);</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);</li> </ul>
---	-------------------------------	---

«Управляющая организация»  
ООО «УК Центрального района»  
Генеральный директор

Собственник

\_\_\_\_\_

/А.А. Потапов/

м.п.

*Иван Иванович Бондарчук*

безопасных условий проживания граждан, управления, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления Собственник(у/ам) и пользующимся помещениями лицам коммунальных услуг.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указывается в Приложении № 2 и определяется с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, его технического состояния, объема взятых обязательств по настоящему договору.

Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых осуществляет Управляющая организация, указывается в Приложении № 3 и определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, а также наличием в нём соответствующих инженерных сетей для предоставления коммунальных услуг.

1.5. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг в МКД определяются в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными законодательством РФ.

1.6. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и(или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредоставлении такой информации Управляющая организация применяет в отношении с таким собственником условия предоставления коммунальной услуги как предоставленную от Управляющей организации.

1.7. В состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), а также, при наличии лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, чердаки, технические этажи;

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри по-

мещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующих и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- при наличии (в зависимости от степени благоустройства) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии,

4	В жилых домах без лифта, мусоропровода, централиз. отопления, горячего и холодного водоснабжения, горячего водоснабжения посредством газ. проточных водонагревателей, внутридом. канализации (при наличии выгребной ямы)	- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования; - Обслуживание мусоропроводов, уборка кабин лифтов; - Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов; - Укрепление водосточных труб, колен и воронок; - Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах; - Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель; - Измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза-ноль); - Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);
5	В жилых домах с централизованным холодным водоснабжением, без лифта, мусоропровода, централизованного отопления, горячего водоснабжения, внутридомовой канализации (при наличии выгребной ямы)	- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования; - Обслуживание мусоропроводов, уборка кабин лифтов; - Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов; - Укрепление водосточных труб, колен и воронок; - Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах; - Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель; - Измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза-ноль); - Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);
6	В жилых домах с централиз. отоплением, без лифта, мусоропровода, горячего и холодного водоснабжения, внутридом. канализ. (при наличии выгреб. ямы)	- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования; - Обслуживание мусоропроводов, уборка кабин лифтов; - Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов; - Укрепление водосточных труб, колен и воронок; - Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах; - Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель; - Измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза-ноль); - Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ); - Устранение неисправностей, оштукатуривание поверхности дымовых труб, патрубков боронов, текущий ремонт элементов печей и очагов, очистка от сажи дымоходов и труб печей, устранение завалов в каналах

II. Жилье с частичным благоустройством		
1	В жилых домах с централиз. отоплением, холодным водоснабжением, водоотведением, без лифта, мусоропровода, централиз. горячего водоснабжения, горячего водоснабжения посредством газ. проточных водонагрев.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования;</li> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Обслуживание мусоропроводов, уборка кабин лифтов;</li> <li>- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов;</li> <li>- Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах;</li> <li>- Измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза-ноль);</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);</li> </ul>
2	В жилых домах с централизованным холодным водоснабжением, водоотведением, без лифта, мусоропровода, централизованного горячего водоснабжения, горячего водоснабжения посредством газовых проточных водонагревателей, централизованного отопления	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования;</li> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Обслуживание мусоропроводов, уборка кабин лифтов;</li> <li>- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов;</li> <li>- Укрепление водосточных труб, колен и воронок;</li> <li>- Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах;</li> <li>- Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель;</li> <li>- Измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза-ноль);</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);</li> </ul>
3	В жилых домах с централизованным отоплением, холодным водоснабжением, без лифта, мусоропровода, централизованного горячего водоснабжения, горячего водоснабжения посредством газовых проточных водонагревателей, внутридомовой канализации	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования;</li> <li>- Обслуживание мусоропроводов, уборка кабин лифтов;</li> <li>- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов;</li> <li>- Укрепление водосточных труб, колен и воронок;</li> <li>- Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах;</li> <li>- Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель;</li> <li>- Измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза-ноль);</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);</li> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> </ul>

этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Общее имущество многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации в настоящем договоре определяется в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», техническим паспортом многоквартирного дома.

Также в состав общего имущества многоквартирного дома может быть включено иное имущество, определенное Собственниками на общем собрании, как общее имущество многоквартирного дома.

1.8. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и(или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

1.9. Условия настоящего договора управления являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация, в зависимости от фактического состояния общего имущества многоквартирного дома и в пределах денежных средств, своевременно поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников помещений и пользующихся помещениями лиц, **обязуется:**

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора (Приложение № 1) и законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые специальные навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечни данных работ и услуг указаны в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, в т.ч. объемов, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных услуг (ресурсов), а также прочих услуг, согласованных Сторонами. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.4. Представлять интересы Собственник(а/ов) по предмету настоящего договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора) во всех предприятиях, учреждениях и организациях независимо от организационно-правовых форм и форм собственности.

2.1.5. Принять и хранить проектную, техническую документацию на многоквартирный дом. В случае отсутствия технической документации восстановить необходимую техническую документацию.

2.1.6. Разрабатывать текущие и перспективные планы-графики (на период действия договора) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению плана-графика оказания услуг, выполнения работ.

2.1.7. Обеспечить, в рамках договора управления, в пределах своей эксплуатационной ответственности, аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, прием заявок на неисправности общего имущества и устранение аварий.

2.1.8. Проводить прием Собственник(а/ов), рассматривать их предложения, заявления, жалобы по вопросам исполнения настоящего договора и принимать соответствующие меры в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

2.1.9. Обеспечить Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц информацией об оказываемых услугах, размере платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, тарифах на коммунальные услуги, условиях оплаты, режиме предоставления услуг в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.10. Своевременно информировать Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц о сроках предстоящих плановых отключений, о сроках ликвидации аварий и их последствий на внутридомовых и внешних инженерных сетях.

2.1.11. Рассматривать все претензии Собственник(а/ов), связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать их в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.12. Производить работы в рамках предмета и перечня работ к настоя-

9	В жилых благоустроенных домах с централизованным отоплением, холодным водоснабжением, горячим водоснабжением посредством газовых проточных водонагревателей, без лифта и мусоропровода	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования;</li> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Обслуживание мусоропроводов,</li> <li>- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов;</li> <li>- Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах;</li> <li>- Уборка кабин лифтов;</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСГДЗ);</li> </ul>
10	В жилых благоустроенных домах с централизованным отоплением, холодным водоснабжением, горячим водоснабжением посредством газовых проточных водонагревателей, с лифтом и мусоропроводом	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСГДЗ);</li> </ul>
11	В жилых благоустроенных домах с централизованным отоплением, холодным водоснабжением, горячим водоснабжением посредством газовых проточных водонагревателей, с лифтом, без мусоропровода	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Обслуживание мусоропроводов,</li> <li>- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов;</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСГДЗ);</li> <li>- Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель;</li> <li>- Укрепление водосточных труб, колен и воронок;</li> </ul>
12	<u>Вид благоустройства</u> В жилых благоустроенных домах с централизованным отоплением, холодным водоснабжением, горячим водоснабжением посредством газовых проточных водонагревателей, без лифта, с мусоропроводом	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования;</li> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Укрепление водосточных труб, колен и воронок;</li> <li>- Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах;</li> <li>- Уборка кабин лифтов;</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСГДЗ);</li> <li>- Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель;</li> </ul>

6	В жилых благоустроенных домах с централизованным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, без лифта, с мусоропроводом	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования;</li> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Укрепление водосточных труб, колен и воронок;</li> <li>- Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах;</li> <li>- Уборка кабин лифтов;</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);</li> <li>- Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель;</li> <li>- Устранение неисправностей, оштукатуривание поверхности дымовых труб, патрубков боронов, текущий ремонт элементов печей и очагов, очистка от сажи дымоходов и труб печей, устранение завалов в каналах</li> </ul>
7	В жилых благоустроенных домах с централизованным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, без лифта и мусоропровода	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования;</li> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Обслуживание мусоропроводов,</li> <li>- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов;</li> <li>- Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах;</li> <li>- Уборка кабин лифтов;</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);</li> <li>- Устранение неисправностей, оштукатуривание поверхности дымовых труб, патрубков боронов, текущий ремонт элементов печей и очагов, очистка от сажи дымоходов и труб печей, устранение завалов в каналах</li> </ul>
8	В жилых благоустроенных домах с централизованным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, без лифта и мусоропровода с электроплитами	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования;</li> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Обслуживание мусоропроводов,</li> <li>- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов;</li> <li>- Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;</li> <li>- Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах;</li> <li>- Уборка кабин лифтов;</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);</li> <li>- Устранение неисправностей, оштукатуривание поверхности дымовых труб, патрубков боронов, текущий ремонт элементов печей и очагов, очистка от сажи дымоходов и труб печей, устранение завалов в каналах</li> </ul>

щему договору, в пределах средств полученных от Собственников и пользующихся помещениями лиц.

2.1.13. Осуществлять раскрытие информации, в том числе в части исполнения договоров управления в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.1.14. Организовать начисление, сбор, перерасчет платежей Собственник(у/ам) и пользующимся помещениями лицам, с использованием персональных данных, за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, коммунальные и иные услуги в рамках заключенных договоров.

2.1.15. Обеспечить безопасность полученных в рамках данного договора персональных данных, а также конфиденциальность персональных данных в соответствии с действующим законодательством РФ за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.1.16. Обеспечить, в т.ч. путем привлечения третьих лиц, регистрационный учет граждан по месту жительства в многоквартирном доме и выдачу соответствующих справок.

2.1.17. Предоставлять коммунальные услуги с учетом степени благоустройства многоквартирных домов, в соответствии с требованиями, установленными действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.18. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, не являющихся жилищно-коммунальными услугами, в том числе предусмотренных решением общего собрания Собственников, а также информировать Собственников о заключении договоров на оказание услуг, не являющихся жилищно-коммунальными, и порядке их оплаты.

2.1.19. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных ресурсов Собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам.

2.1.20. Заключить энергосервисные договоры, либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности при оказании услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам.

2.1.21. Проводить и/или обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

2.1.22. Предоставлять Собственник(у/ам) помещений или пользующимся помещениями лицам не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем платежные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг с указанием в платежных документах отдельными строками услуг, оказываемых управляющей организацией.

2.1.23. Информировать в письменной форме Собственник(а/ов) помещений в многоквартирном доме и пользующихся помещениями лиц об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

2.1.24. Довести до сведения Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц информацию о СРО, членом которой является управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах в подъездах или иным способом.

2.1.25. Осуществлять ввод в эксплуатацию ИПУ в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.26. В случае, если Управляющая организация не в состоянии выполнить свои обязательства, предусмотренные настоящим договором по причине установления Собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании экономически не обоснованного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация обязана незамедлительно известить Собственников о наступлении обстоятельств, препятствующих Управляющей организацией исполнять обязательства по настоящему договору.

## 2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ и оказанию услуг предусмотренных настоящим договором.

2.2.2. Требовать от Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц выполнения обязательств по внесению платежей, предусмотренных настоящим договором, уплаты неустоек (штрафов, пени) в случаях, установленных федеральными законами и Договором, возмещения убытков, причиненных их неисполнением, а также взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором, самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

2.2.3. Требовать допуска в помещения в многоквартирных домах, занимаемые Собственник(ом/ами) и пользующимися помещениями лицами, работников или представителей Управляющей организации, в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - работников аварийных служб в любое время суток.

2.2.4. Требовать полного возмещения ущерба, причиненного общему имуществу по вине Собственник(а/ов) и (или) членов его(их) семь(и/ей), или пользующихся помещением лиц, в результате действия третьих лиц, а также в случае невыполнения (несвоевременного исполнения) Собственник(ом/ами) обязанности осуществлять допуск в занимаемое им(и) помещении(е/я) работников и представителей Управляющей организации, в том числе аварийных служб, в случаях, указанных в п. 2.2.3. настоящего договора.

2.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирных домов, в т.ч. находящегося в квартирах собственников или пользующихся помещениями лиц.

2.2.6. В случае необходимости допускать перерывы в обеспечении жилищно-коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ продолжительностью, не более установленной норма-

2	В жилых благоустроенных домах до 9 этажей с централизованным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, с лифтом, мусоропроводом, с электроплитами	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);</li> <li>- Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель;</li> <li>- Укрепление водосточных труб, колен и воронок;</li> <li>- Устранение неисправностей, оштукатуривание поверхности дымовых труб, патрубков боронов, текущий ремонт элементов печей и очагов, очистка от сажи дымоходов и труб печей, устранение завалов в каналах</li> </ul>
3	В жилых благоустроенных домах свыше 9 этажей с централизованным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, с лифтом и мусоропроводом, без электроплит	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Укрепление водосточных труб, колен и воронок;</li> <li>- Устранение неисправностей, оштукатуривание поверхности дымовых труб, патрубков боронов, текущий ремонт элементов печей, устранение завалов в каналах</li> <li>- Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель.</li> </ul>
4	В жилых благоустроенных домах свыше 9 этажей с централизованным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, с лифтом и мусоропроводом, с электроплитами	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;</li> <li>- Укрепление водосточных труб, колен и воронок;</li> <li>- Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель;</li> <li>- Устранение неисправностей, оштукатуривание поверхности дымовых труб, патрубков боронов, текущий ремонт элементов печей и очагов, очистка от сажи дымоходов и труб печей, устранение завалов в каналах</li> </ul>
5	В жилых благоустроенных домах с централизованным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, с лифтом без мусоропровода	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Вывоз жидких бытовых отходов;</li> <li>- Обслуживание мусоропроводов,</li> <li>- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств мусоропроводов;</li> <li>- Укрепление водосточных труб, колен и воронок;</li> <li>- Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ);</li> <li>- Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель;</li> <li>- Устранение неисправностей, оштукатуривание поверхности дымовых труб, патрубков боронов, текущий ремонт элементов печей и очагов, очистка от сажи дымоходов и труб печей, устранение завалов в каналах</li> </ul>

Круглогодично	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Зима: сметание снега со ступеней и площадок – 1 раз в сутки во время снегопада Лето: мытье ступеней и площадок -1 раз в неделю Ежедневно в рабочие дни - подметание ступеней и площадок .
Уборка металлической решётки, приямка	1 раз в неделю
Очистка урн от мусора, их промывка	Очистка по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю Промывка 1 раз в неделю, в летний период
Уборка контейнерных площадок	ежедневно в рабочие дни
Погрузка КГО	по мере накопления
Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно в рабочие дни
Вывоз жидких бытовых отходов	по мере накопления
16. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	
Аварийное обслуживание	ежедневно

Текущий ремонт общего имущества выполняется по мере необходимости, но не реже 1 раза в 5 лет.

**Примечания:**

В размер платы за содержание и ремонт общего имущества по видам благоустройства не включены следующие виды работ:

№ п/п	1. Благоустроенное жилье	Виды работ
I. Благоустроенное жилье		
1	В жилых благоустроенных домах до 9 этажей с централизованным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, с лифтом, мусоропроводом, без электроплит	- Вывоз жидких бытовых отходов; - Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСГПДЗ); - Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель; - Укрепление водосточных труб, колен и воронок; - Устранение неисправностей, оштукатуривание поверхности дымовых труб, патрубков боронов, текущий ремонт элементов печей и очагов, очистка от сажи дымоходов и труб печей, устранение завалов в каналах

тивными правовыми документами, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций, а также иных организаций оказывающих услуги в рамках договоров, заключенных с Управляющей организацией.

2.2.7. В целях выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирных домов, для исполнения обязательств по настоящему договору, с предоставлением Собственникам отчета о целевом использовании помещений (в ежегодном отчете).

2.2.8. В интересах Собственников принимать решения по вопросам использования общего имущества, в т.ч. путем заключения соответствующих договоров об использовании общего имущества, указанного в п. 1.7. настоящего договора (договоров аренды общего имущества, аренды земельного участка, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, договоров на размещение (установку и эксплуатацию) рекламных конструкций в виде наружной рекламы (баннера) на частях общего имущества, а также иных договоров, связанных с использованием общего имущества).

Денежные средства, поступившие на счет управляющей организации в результате передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома, либо части общего имущества, после вычета установленных действующим законодательством РФ соответствующих налогов, направлять в дальнейшем на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление, либо на иные цели, предусмотренные Решением Собственников, принятым на общем собрании.

2.2.9. Планировать работы и представлять экономические расчеты по стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания Собственников.

2.2.10. Проводить аварийно-восстановительный ремонт общего имущества, необходимость в котором возникла вследствие нарушения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, пожаров (иных стихийных бедствий) или актов вандализма. Расходы Управляющей организации по данному ремонту несут Собственники помещений многоквартирного дома. Результаты работ фиксируются двухсторонним актом, подписанным уполномоченным представителем Собственников и Управляющей организации.

2.2.11. Управляющая организация вправе требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к Собственникам, обеспечивать контроль качества и объемов предоставляемых жилищно-коммунальных и иных услуг.

2.2.12. Привлекать, в соответствии с п. 15. ст. 155 ЖК РФ платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, банковских платежных агентов, а также расчетные центры и иные специализированные организации, осуществляющие прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, для производства начисления, сбора, перерасчета платежей Собственник(у/ам) помещений и пользующихся помещениями лицам.

2.2.13. Передавать персональные данные Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц расчетным центрам, специализированным организациям, осуществляющим прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и взыскание задолженности, а также платежным агентам, банковским платежным агентам, указанным в п. 2.2.12. настоящего договора, для обработки при проведении начисления, сбора, взыскания, перерасчета платежей, в целях надлежащего исполнения условий настоящего договора управления, согласно ст. 6 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.2.14. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственник(у/ам) и пользующимся помещениями лицам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственник(а/ов) и/или пользующихся помещениями лиц осуществляется в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственник(ом/ами) и/или пользующимися помещениями лицами к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Собственник(ом/ами) и/или пользующимися помещениями лицами бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственник(а/ов) и/или пользующихся помещениями лиц, - с момента выявления нарушения;

д) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающим аварией или создающим угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

Управляющая организация ограничивает или приостанавливает пре-

Стены окрашенные масляной краской, двери, оконные ограждения, перила, почтовые ящики, шкафы для электрощитков и слаботочных устройств	1 раз в год
Мытье окон	2 раза в год
Дератизация	ежемесячно
Дезинсекция	по мере необходимости

15. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	
Осмотры элементов внешнего благоустройства.	Ежемесячно
Ремонт и окраска ограждений, контейнеров под ТБО, оборудования хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	1 раз в год
Вырезка сухих ветвей деревьев на придомовой территории, ремонт бетонного основания контейнерной	По мере необходимости
Виды работ	Периодичность выполнения работ и услуг
Холодный период	
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки во время снегопада
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 5 см	1 раз в сутки во время снегопада
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в трое суток в дни гололеда
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки в дни гололеда
Теплый период	
Подметание территории:	асфальт - ежедневно в рабочие дни грунт - 3-4 раза в неделю с учетом климатических условий уборка мусора с газонов - 3-4 раза в неделю с учетом климатических условий
Скашивание газонов, сгребание скошенной травы	4 раза за сезон

Установка, замена и восстановление работоспособности. Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).	незамедлительное принятие мер безопасности восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.	
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества многоквартирного дома.	1 раз в 3 года
Локализация и ликвидация аварийной ситуации и аварийно-восстановительных работ на внутригазовых сетях по аварийным заявкам	круглосуточно, по заявкам
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	ежемесячно
Содержание, обслуживание и ремонт лифтового оборудования.	ежемесячно
Техосвидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах	1 раз в год

### III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

14. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

Тамбуры, холлы, коридоры, лифтовые кабины, лестничные площадки и марши.

ВИД РАБОТЫ	Вид оборудования на лестничных клетках			
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Лифт и мусоропровод
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, тамбуров	ежедневно в рабочие дни			
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	еженедельно в рабочие дни с периодичностью: лето - 1 раз в неделю зима - 2 раза в неделю			
Мытье лестничных площадок и маршей, тамбуров	2 раза в месяц			
Мытье пола кабины лифтов	-		ежедневно в рабочие дни	
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-		2 раза в месяц	
Влажная протирка элементов лестничных клеток				
Подоконники	2 раза в год			

доставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственник(а/ов) и/или пользующихся помещениями лиц, в случае:

а) неполной оплаты Собственник(ом/ами) и/или пользующимися помещениями лицами коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственник(а/ов) и/или пользующихся помещениями лиц.

2.2.15. В случае неисполнения Собственник(ом/ами) помещений или лицами, пользующимися помещениями обязанности по оплате согласно п. 2.3.1 настоящего договора, взыскивать возникшую задолженность в судебном порядке самостоятельно или с привлечением третьих лиц, с возложением на Собственников и пользующихся помещениями лиц всех судебных расходов.

2.2.16. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

2.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.2.18. Взаимодействовать с Советом многоквартирного дома.

2.2.19. Производить дополнительные работы, не предусмотренные настоящим договором, по отдельному договору с Собственниками на возмездной основе.

2.2.20. Приостановить исполнение обязательств по настоящему договору в случае установления Собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании экономически не обоснованного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме до момента устранения обстоятельств, повлекших приостановление исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

### 2.3. Собственник(и) обязуются:

2.3.1. Своевременно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, в полном объеме, на основании адресно-именных единых платежных документов (АИЕПД), либо иных платежных документов, выставленных Управляющей организацией, производить оплату за жилищно-коммунальные и иные необходимые услуги. Обязанность по оплате жилищно-коммунальных и иных необходимых услуг возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

2.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственник(а/ов) по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора) во всех предприятиях, учреждениях и организациях независимо от организационно-правовых форм и форм собственности.

2.3.3. После заключения настоящего договора, в 10-ти дневный срок, предоставить Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещен(ии/ях) совместно с Собственник(ом/ами).

2.3.4. В 10-ти дневный срок с момента наступления юридического факта (государственной регистрации права и т.п.) письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения, сдаче помещения в наем (поднаем), аренду (субаренду) и т.д., с предоставлением документов, подтверждающих смену Собственника или лица, пользующегося помещением.

2.3.5. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им(ими) жил(ом/ых) помещен(ии/ях), не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.3.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.3.7. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную управляющей организацией.

2.3.8. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета снимать его показания в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.9. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.3.10. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, но не чаще 1 раза в 3 месяца; для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.11. Предоставлять информацию о лицах (контактные телефоны, адреса, и др. виды связи), имеющих доступ в помещение Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц в случае его(их) отсутствия, для устранения аварийных ситуаций, а в случае непредоставления такой информации добровольно возместить вред, причиненный имуществу физического или юридического лица, а также вред, причиненный здоровью человека, в результате не принятия своевременных мер по их устранению.

2.3.12. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожар-

Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции.	2 раза в год
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в дымоходах	4 раза в год
Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АСПДЗ)	ежемесячно
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:	
Устранение неисправностей, оштукатуривание поверхности дымовых труб, патрубков боронов, текущий ремонт элементов печей и очагов, очистка от сажи дымоходов и труб печей, устранение завалов в каналах.	незамедлительное принятие мер безопасности восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта
10. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
Регулировка системы центрального отопления	1 раз в год
Промывка системы центрального отопления	1 раз в год
Испытание системы центрального отопления	1 раз в год
Расконсервация системы центрального отопления	1 раз в год
Утепление бойлеров	1 раз в год
Смена отдельных участков трубопроводов, комплектующих частей системы, восстановление тепловой изоляции, контрольно-измерительных приборов (внутренняя система отопления)	1 раз в год
Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
Смена отдельных участков трубопроводов, комплектующих частей системы, восстановление тепловой изоляции. Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	незамедлительное принятие мер безопасности восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта
Ремонт и утепление наружных водозаборных кранов и колонок	1 раз в год
Расконсервирование и ремонт поливочной системы	1 раз в год
Консервация поливочной системы	Ежемесячно
Осмотры, техническое обслуживание общедомовых приборов учета	В соответствии с паспортом прибора учета
Поверка общедомовых приборов учета	
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	4 раза в год
Измерение сопротивления изоляции электрических сетей (фаза-ноль)	1 раз в 3 года

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	
Осмотр основных и вспомогательных строительных конструкций зданий .	2 раза в год
Замены отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома.	немедлительное принятие мер безопасности
	восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.**

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов				
ВИД РАБОТЫ	Вид оборудования на лестничных клетках			
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Лифт и мусоропровод
Профилактический осмотр мусоропровода	-	2 раза в месяц	-	2 раза в месяц
Устранение засоров	-	немедлительно	-	немедлительно
Удаление мусора из мусороприемных камер	-	ежедневно, в рабочие дни	-	ежедневно, в рабочие дни
Уборка мусороприемных камер	-	ежедневно, в рабочие дни	-	ежедневно, в рабочие дни
Уборка бункеров	-	1 раз в месяц	-	1 раз в месяц
Мойка сменных мусоросборников	-	ежедневно, в рабочие дни	-	ежедневно, в рабочие дни
Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	-	1 раз в месяц	-	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	-	1 раз в месяц	-	1 раз в месяц
Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	-	1 раз в неделю	-	1 раз в неделю
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств				

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.	
Утепление дымовентиляционных каналов	по мере необходимости
Прочистка дымоходных каналов	по мере необходимости
Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости

ные и эксплуатационные требования, в том числе:

- использовать помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и надлежащее состояние (в том числе проводить текущий ремонт);
- оберегать инженерное оборудование от ударов и механических нагрузок, не предусмотренных соответствующими нормами и правилами;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;
- другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

2.3.13. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.3.14. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и переоборудования помещения в 10-ти дневный срок уведомить Управляющую организацию о перепланировке и переоборудовании помещения с предоставлением копий соответствующих документов.

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

2.3.16. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.17. Не производить слив воды из отопительной системы и приборов отопления.

2.3.18. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартир-

ного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла.

2.3.19. Не производить действий по самовольному демонтажу или отключению обогревающих элементов, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, увеличению поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

2.3.20. Не осуществлять действия по регулированию внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

2.3.21. Не подключать несанкционированно оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.3.22. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в помещении.

2.3.23. Не допускать загромождения мест общего пользования: коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других помещений, относящихся к местам общего пользования.

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

2.3.25. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.26. В случае возникновения необходимости в проведении Управляющей организацией не установленных договором работ и оказании услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных лиц, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.3.27. Не производить переоборудование, не изменять конструкцию инженерных систем и оборудования, а также любого иного общего имущества многоквартирного дома.

2.3.28. Самостоятельно оплачивать экологические, страховые и иные сборы и налоги, установленные действующим законодательством для Собственников помещений.

2.3.29. Предоставить Управляющей организации достоверные персональные данные для начисления, сбора, перерасчета платежей Собственникам за жилищно-коммунальные и иные услуги, выполняемые Управляющей организацией самостоятельно либо с привлечением платежных агентов, банковских платежных агентов, указанных в п. 2.2.12. настоящего договора.

2.3.30. Собственник муниципального жилищного фонда обязан возмещать Управляющей организации задолженность нанимателей помещений по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальным услугам.

2.3.31. Использовать для удовлетворения бытовых нужд приборы, оборудование и бытовые машины с суммарной максимально допустимой мощно-

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными местами, заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и полов (внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях).	незамедлительное принятие мер безопасности восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.	
Осмотр основных строительных конструкций зданий	2 раза в год
Частичная замена отдельных элементов, заделка швов в стыках ж/б перекрытий, выбоин и трещин в ж/б конструкциях (перекрытия).	незамедлительное принятие мер безопасности восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.	
Осмотр технического состояния крыш.	2 раза в год
Огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель, с учетом срока эксплуатации огнезащитных покрытий.	1 раз в 3 года
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, замена отдельных участков водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, оштукатуривание наружных стен машинных помещений, частичная замена парапетных плит	незамедлительное принятие мер безопасности восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	незамедлительное принятие мер безопасности восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.	
Осмотр основных и вспомогательных строительных конструкций зданий .	2 раза в год
Восстановление или замена отдельных участков и элементов, заделка выбоин в полах, ремонт ступеней бетонных, укрепление стоек металлических ограждений, ремонт прямой части поручня ,смена обделок из листовой стали (поясков, сандриков, отливов, карнизов), ремонт цементной стяжки, заделка выбоин в цементных полах . Лестницы, балконы (лестничных клеток, общих коридоров), крыльца, зонты, козырьки (над входами в подъезды, над балконами верхних этажей, подвалами).	незамедлительное принятие мер безопасности восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта

**Перечень  
услуг и работ, учитываемых в плате по содержанию  
и ремонту жилого помещения**

<b>1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</b>	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, в том числе в зданиях с подвалами:	
Ремонт просевшей отмостки	незамедлительное принятие мер безопасности восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта
Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий Осмотр основных и вспомогательных строительных конструкций зданий .	1 раз в год 2 раза в год
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, в т. ч. разработка контрольных шурфов по необходимости, вентиляционных продухов, отмостки, приямков и входов в подвалы	незамедлительное принятие мер безопасности восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта
<b>2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</b>	
Осмотр основных и вспомогательных строительных конструкций зданий .	2 раза в год
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	в зимнее время в течение 1 суток
	в летнее время в течение 3 суток
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов	незамедлительное принятие мер безопасности
	восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта
Смена и восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, установка пружин, укрепление оконных и дверных коробок.	незамедлительное принятие мер безопасности
	восстановительные работы при проведении планово-предупредительного ремонта

стью в размере не более 2,5 кВт в час.

В случае превышения указанной суммарной максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

2.3.32. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.33. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

**2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Требовать от Управляющей организации, через представителя уполномоченного общим собранием собственников, надлежащего исполнения принятых обязательств в объеме финансирования, фактически произведенного Собственниками.

2.4.2. Обращаться в аварийно-диспетчерские службы для оперативного устранения неисправности и аварий.

2.4.3. Обращаться в Управляющую организацию с предложениями, заявлениями и жалобами.

2.4.4. При условии своевременного представления соответствующих подтверждающих документов, своевременно требовать перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия более 5 (пяти) календарных дней подряд одного, нескольких или всех лиц, пользующихся помещением, принадлежащим Собственнику, в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.5. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, в случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.6. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц для проведения проверки состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственник(а/ов) и пользующихся помещениями лиц сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в действующих Правилах предоставления коммунальных услуг (наряд, приказ, задание Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

2.4.7. Требовать возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации.

2.4.8. Доступа к своим персональным данным в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

### 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Расходы за содержание и ремонт помещения для собственника определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, учет показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилищно-коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, в т.ч. за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, определяется на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации, устанавливается на срок не менее чем один год и может быть пересмотрен при изменении уровня инфляции, потребительских цен и т.п.

Если решением общего собрания Собственников не установлено иное, размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется равным размеру платы, установленному действующим Постановлением органа местного самоуправления Волгограда, устанавливающим размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников, которые не приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. При отсутствии такого Постановления, размер платы определяется равным размеру платы, установленному действующим Постановлением органа местного самоуправления Волгограда, устанавливающим размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, с учетом степени благоустройства многоквартирного дома.

Плата за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. 37, 39 ЖК РФ, ст. 249, 289 ГК РФ.

При этом в случае принятия уполномоченным органом местного самоуправления Волгограда решения об изменении размера платы на жилищные услуги по действующему Постановлению органа местного самоуправления Волгограда, соответственно, изменяется размер платы за услуги по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме для собственников по настоящему договору с момента вступления таких изменений в силу, если решением общего собрания не установлено иное.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим федеральным и иным законодательством, регулирующим тарифы организаций коммунального комплекса, исходя из объема потребления коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверж-

Приложение № 1  
к договору № 03-143-1  
от «05» 12 2018.

#### Перечень услуг и работ по управлению общим имуществом многоквартирного дома

1. Принятие и хранение имеющейся проектной, технической документации на многоквартирный дом, связанной с управлением. В случае отсутствия технической документации её восстановление.
2. Ведение бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетных документов, связанных с исполнением договора.
3. Обеспечение регистрационного учета по месту жительства или пребывания в многоквартирном доме граждан и выдачи соответствующих справок.
4. Проведение приемов Собственников, рассмотрение их предложений, заявлений, жалоб и принятие соответствующих мер.
5. Подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
6. Содействие в проведении общих собраний Собственников.
7. Истребование задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, работа с должниками по оплате услуг по управлению и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг.
8. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.
9. Ведение учета переоборудованных и переустроенных помещений, учет переведенных жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые (по уведомлению Собственников или иных лиц).
10. Составление актов о непредоставлении или предоставлении коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества (по договорам, заключенным Управляющей организацией от имени и за счет Собственников).
11. Ведение отчетности об исполнении обязательств по договору управления.
12. Выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств, своевременное информирование муниципальных органов о наличии таковых.
13. Организация начисления и перерасчета платы, приема платежей, доставки платежных документов за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, коммунальные услуги, включая содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах.
14. Учет показаний приборов учета.
15. Регистрация и страхование опасных объектов.
16. Дополнительные работы и услуги по управлению многоквартирных домов.

«Управляющая организация»  
ООО «УК Центрального района»  
Генеральный директор

Собственник

И.А.А. Потапов/

М.П.

дом представителю Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе иного способа управления таким домом. В случае отсутствия такого представителя - любому Собственнику.

7.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.7. Расторжение настоящего договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате услуг, оказанных Управляющей организацией во время действия настоящего Договора.

### 8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

Приложение № 1. Перечень услуг и работ по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

Приложение № 2. Минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией.

### 9. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Управляющая организация  
ООО «УК Центрального района»  
Юр. адрес: 400050, Волгоград,  
ул. Днестровская, 14.  
Почт. адрес: 400001, г. Волгоград,  
ул. Канунникова, 23  
ИНН 3444173378, КПП 344401001,  
ОГРН 1093444006842  
тел /факс (8442) 48-99-12  
р/с 4070281051100002051  
Волгоградском отделении № 8621  
ОАО «Сбербанк России»  
к/с 30101810100000000647,  
БИК 041806647

Генеральный директор

/А.А. Потапов/

м.п.

Собственник

*Полсарчук Ирина*  
*Игоревна*

Паспорт: серия *19 00* № *118 914*

Выдан *12.11.2000 г.*

*Иркутский УВР*

Документ, подтверждающий право  
собственности

*св-во о гос. регистрации*

*11.11.2001 от*

*17.05.2001 ВОРУ*

*Полсарчук Ирина*  
(подпись, фамилия, инициалы) *И.А.*

даемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные ресурсы, а также нормативов потребления коммунальных услуг, Управляющая организация применяет новые тарифы и/или нормативы, утвержденные уполномоченными органами с момента вступления в силу указанных изменений.

3.3. Управляющая организация выполняет обязанности, предусмотренные настоящим договором, за счет денежных средств, перечисляемых Собственниками в размере ежемесячной платы за жилищно-коммунальные и другие услуги.

Размер ежемесячной платы за услуги и работы по содержанию и ремонту помещения в многоквартирном доме для собственников помещений или пользующихся помещениями в многоквартирных домах лиц, определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома умножением соответствующей стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, управлению и иных услуг, на общую площадь помещения, принадлежащего собственникам помещений или лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

При выходе из строя индивидуального прибора учета коммунальной услуги, в случае не предоставления Собственник(ом/ами) и пользующимися помещениями лицами показаний приборов учета в установленный законом срок, а также в случае не допуска Собственник(ом/ами) и/или пользующимися помещениями лицами Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета, размер платы за соответствующие коммунальные услуги определяется согласно действующим Правил предоставления коммунальных услуг.

Оплата по настоящему договору за услуги, предусмотренные настоящим договором, осуществляется Собственник(ом/ами) помещений и пользующимися помещениями лицами до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа (адресно-именной единый платежный документ (АИЕПД) или иной платежный документ), выставленного Управляющей организацией.

Искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем соответствующего перерасчета.

Плата или часть платы собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в законном порядке иными лицами.

3.4. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из фактической стоимости соответствующих работ, услуг.

3.5. Стоимость дополнительных работ, услуг, определяется соответственно по видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы и услуги, но не менее одного года.

3.6. В случае принятия Собственниками на общем собрании Решения о проведении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором, такие работы и услуги оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией в рамках других договоров, либо дополнительных соглашений к настоящему договору.

3.7. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги по неиспользуемым помещениям вносится в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

#### 4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирных домов, Управляющая организация не несет ответственности за качество жилищно-коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает Собственникам убытки, возникшие в результате причинения ущерба общедомовому имуществу, если они возникли по причине:

- нарушения собственниками и нанимателями помещений государственных технических, противопожарных, санитарных правил содержания жилого дома и придомовой территории;
- нарушения собственниками и нанимателями помещений установленных действующим законодательством Российской Федерации правил пользования и содержания помещений многоквартирных домов;
- аварий (произошедших не по вине Управляющей организации), стихийных бедствий, их последствий, а также иных неблагоприятных последствий (актов вандализма, поджога, кражи и др.);
- из-за действий третьих лиц.

#### 5. Особые условия

5.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляет исключительно Председатель совета многоквартирного дома, который избирается на общем собрании собственников помещений из числа членов совета многоквартирного дома (Жилищный Кодекс РФ Статья 161.1. Совет многоквартирного дома (введена Феде-

ральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ) полномочия Председателя совета должны быть подтверждены легитимным протоколом общего собрания собственников и доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, с предоставлением данных документов в Управляющую организацию.

5.4. Управляющая организация после утверждения годовой бухгалтерской отчетности, представляет отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год.

#### 6. Форс-мажор

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон (пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства, другие возможные обстоятельства непреодолимой силы и т.д.) не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. 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, возникших в результате наступления обстоятельств непреодолимой силы.

#### 7. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет.  
Начало действия договора устанавливается с «01» 09 2011 г.

7.2. Договор может быть расторгнут до истечения срока действия, при условии погашения Сторонами имеющейся задолженности по следующим основаниям:

- по письменному соглашению Сторон договора;
- на основании вступившего в законную силу решения суда;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица, либо ограничений в установленном законом порядке ее уставной деятельности;
- в случае существенного нарушения Собственниками условий договора в одностороннем порядке;
- иных случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Уведомление о намерении расторгнуть договор должно быть сделано Стороной-инициатором не менее чем за 2 месяца до его расторжения.

В соглашении о досрочном расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору после полного погашения задолженности.

7.4. В случае если за 2 месяца до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не уведомит другую о намерении расторгнуть договор управления, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. В случае расторжения договора Управляющая организация (при условии завершения всех расчетов) в день истечения срока действия договора передает имеющуюся техническую документацию на многоквартирный



**РЕГИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ**  
**РЕГИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  
**«ОБЩЕСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ – НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**  
АККРЕДИТОВАНА ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТОЙ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
(Свидетельство об общественной аккредитации № 002 от 25.06.2019)  
**КОМИТЕТ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

**РЕШЕНИЕ**

03.11.2021

г. Волгоград

№ 23/Р-КЖКХ

О проведении общественной жилищной экспертизы

На основании заявления (вх. от 25.10.2021), поступившего от Дроновой Ирины Петровны, собственника квартиры № 4 в МКД № 69 по ул. Новороссийская в Волгограде, содержащего просьбу о проведении проверки действий Инспекции Государственного жилищного надзора Волгоградской области и подготовке экспертного заключения о правомерности действий органа государственной власти субъекта РФ по исключению МКД по ул. Новороссийская, 69 из реестра лицензии ООО «УК «Центрального района» с 01.10.2021. Региональная общественная организация «Общественная инспекция – народный контроль Волгоградской области» выступает инициатором проведения мероприятия Общественного жилищного контроля Региональной общественной инспекции в форме общественной экспертизы:

- рассмотрение прилагаемых к заявлению и размещенных в системе ГИС ЖКХ документов;
- направление (при необходимости) дополнительных запросов;
- оформление заключения

Мероприятие общественной экспертизы провести в период с 15.11.2021 по 15.01.2022

Руководитель комитета

М.В. Фетисов



**Адрес места расположения / почтовый адрес:**

**400074, г. Волгоград, ул. им. Циолковского, дом 39, помещение 1006**  
**Телефон: 8 (8442) 52-93-22; сайт: roiz34.rf; E-mail: roiz-34@yandex.ru**



# РЕГИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ

РЕГИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«ОБЩЕСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ – НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

АККРЕДИТОВАНА ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТОЙ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
(Свидетельство об общественной аккредитации №002 от 25.06.2019)

## ПРИКАЗ

от «10» ноября 2021 г.

№ 23/ОД-КЖКХ

г. о. г. Волгоград

О проведении общественной жилищной экспертизы

На основании решения комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции о проведении общественного жилищного контроля (проверки) от 03.11.2021 № 23/Р-ЖКХ, принятого по обращению Дроновой Ирины Петровны собственника квартиры № 4 в МКД № 69 по ул. Новороссийская в Волгограде, содержащего просьбу о проведении проверки действий Инспекции Государственного жилищного надзора Волгоградской области и подготовке экспертного заключения о правомерности действий органа государственной власти субъекта РФ по исключению МКД по ул. Новороссийская, 69 из реестра лицензии ООО «УК «Центрального района» с 01.10.2021.

### ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Провести общественную жилищную экспертизу по обращению Дроновой Ирины Петровны
2. Установить период проведения общественной жилищной экспертизы с 15.11.2021 по 15.01.2022, в ходе которой провести - рассмотрение прилагаемых к заявлению и размещенных в системе ГИС ЖКХ документов;- направление (при необходимости) дополнительных запросов;- оформление заключения;
3. Утвердить комиссию в составе:
  - 1) Текучева Татьяна Николаевна, общественный жилищный эксперт Региональной общественной инспекции;
  - 2) Септаров Сергей Анатольевич, общественный жилищный эксперт Региональной общественной инспекции;
  - 3) Фетисов Михаил Викторович, общественный жилищный эксперт Региональной общественной инспекции, руководитель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции.
4. Результаты мероприятия оформить заключением.
5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на М.В. Фетисова, руководителя комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции.

Председатель  
совета правления

О.С. Капустин



Адрес места расположения / почтовый адрес:  
400074, г. Волгоград, ул. им. Циолковского, дом 39, помещение 1006  
Телефон: 8 (8442) 52-93-22; сайт: roi34.pf; E-mail: roi-34@yandex.ru  
ИНН 3443127354 ОГРН 1163443050055 КПП 344301001

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ

Сертификат: 503a27c0a05d8cc536816dca1293a57d  
Владелец: АО "ОПЕРАТОР ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ" ИНН: 7704455470  
ОГРН: 1187746488346  
Действителен: с 28.03.2022 по 20.06.2023



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

[Главная страница](#) → [Реестр объектов жилищного фонда](#) → 400087, обл Волгоградская, г Волгоград, ул Новороссийская, д. 69

### 400087, обл Волгоградская, г Волгоград, ул Новороссийская, д. 69

📍 На карте

Тип дома:	Многоквартирный	Идентификационный код адреса:	c2b843e2-30e9-4737-a203-fe1502d179a2
Кадастровый номер:	-	Код ОКТМО:	18701000001
Стадия жизненного цикла:	Эксплуатация	Состояние:	Исправный
Год ввода в эксплуатацию:	1948	Общая площадь здания:	432.3 м <sup>2</sup>
Год постройки:	1948	Общая площадь жилых помещений:	310.4 м <sup>2</sup>
Серия, тип проекта здания:	отсутствует	Тип внутренних стен:	Гипсолитовые, Стены кирпичные
Общий износ здания:	0%		
Дата, на которую установлен износ:	-		

Год проведения реконструкции:	-
Класс энергетической эффективности здания:	-

[Посмотреть электронный паспорт дома](#)

## Основание управления домом

Способ управления:	УО	Управляющая организация:	ООО "УПРАВЛЕНИЕ 34" Информация об управлении МКД
--------------------	----	--------------------------	---

Ресурсоснабжающие организации:	ООО "Газпром межрегионгаз Волгоград" ООО "КОНЦЕССИИ ВОДОСНАБЖЕНИЯ" ООО "КОНЦЕССИИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ" ПАО "ВОЛГОГРАДЭНЕРГОСБЫТ"
--------------------------------	--

**ОМС:**

АДМИНИСТРАЦИЯ  
КРАСНОАРМЕЙСКОГО РАЙОНА  
ВОЛГОГРАДА  
ДЕПАРТАМЕНТ ЖКХ И ТЭК  
АДМИНИСТРАЦИИ ВОЛГОГРАДА  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
КРАСНООКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА  
ВОЛГОГРАДА  
КОМИТЕТ ЖИЛИЩНОЙ И  
СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
АДМИНИСТРАЦИИ ВОЛГОГРАДА  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
ВОРОШИЛОВСКОГО РАЙОНА  
ВОЛГОГРАДА  
АДМИНИСТРАЦИЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО  
РАЙОНА ВОЛГОГРАДА  
АДМИНИСТРАЦИЯ СОВЕТСКОГО  
РАЙОНА ВОЛГОГРАДА  
АДМИНИСТРАЦИЯ КИРОВСКОГО  
РАЙОНА ВОЛГОГРАДА  
АДМИНИСТРАЦИЯ ДЗЕРЖИНСКОГО  
РАЙОНА ВОЛГОГРАДА  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
ТРАКТОРОЗАВОДСКОГО РАЙОНА  
ВОЛГОГРАДА



ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА  
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
(ГОСЖИЛНАДЗОР)

Козловская ул., д. 39А, Волгоград, 400074. Тел. (8442) 35-21-50. E-mail: [напечатать.html](mailto:naпечатать.html)

№ № - 5351-002 Администрация Волгограда

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Володарского ул., д. 5,  
Волгоград, 400066

Дроновой И.П.

[demsport@yandex.ru](mailto:demsport@yandex.ru)

О направлении обращения

В соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации", Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Волгоградской области от 10.01.2014 № 12-ОД "О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Волгоградской области по организации и осуществлению государственного жилищного надзора и лицензионного контроля", направляем Вам обращение Дроновой И.П., поступившее в инспекцию государственного жилищного надзора Волгоградской области (далее – Инспекция), для рассмотрения в пределах полномочий и ответа заявителю в части, Вас касающейся.

Заявителю направляем для сведения по рассмотрению обращения от 11.10.2021 № 01-07-02/1773 и сообщаем, что в силу требований Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с момента внесения в реестр лицензий субъекта РФ сведений об управлении таким домом указанной организацией и прекратить управление с момента исключения таких сведений с учетом требований ст. 200 ЖК РФ.

Сведения вносятся Инспекцией в реестр лицензий Волгоградской области на основании заявлений, подаваемых лицензиатами в связи с заключением, расторжением или прекращением договоров управления.

ООО "УК Центрального района" обратилось в адрес Инспекции с заявлением об исключении сведений об управлении многоквартирным домом № 69 по ул. Новороссийская в Волгограде из реестра лицензий Волгоградской области.

Сведения об управлении ООО "УК Центрального района" многоквартирным домом № 69 по ул. Новороссийская в Волгограде исключены из реестра лицензий Волгоградской области в связи с истечением срока договора управления с 01.10.2021.

При этом в соответствии с ч. 3 ст. 200 Жилищного кодекса РФ до момента реализации принятого собственниками решения, в том числе до регистрации созданного в доме товарищества собственников жилья, или до заключения договора

управления домом по результатам открытого конкурса, обязанность по управлению многоквартирным домом лежит на ООО "УК Центрального района".

Также, собственники, не дожидаясь вышеописанных событий, на основании ст. 161 Жилищного кодекса РФ в любое время на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома вправе выбрать новую управляющую организацию или изменить способ управления. Любой собственник вправе выступить инициатором такого собрания.

Дополнительно сообщаем, что на основании Жилищного кодекса РФ управляющая организация может приступить к управлению многоквартирным домом только с момента внесения в реестр лицензий субъекта РФ сведений об управлении домом указанной организацией.

До настоящего времени, в Инспекцию с заявлением о внесении сведений в реестр лицензий Волгоградской области об управлении многоквартирным домом № 69 по ул. Поворосейская в Волгограде, управляющая организация не обращалась.

Приложение: на 4 л. в 1 экз. только в первый адрес.

Заместитель руководителя



Т.Т. Гордена

Семеченко Ирина Николаевна  
35-21-72  
Перелитнова Оксана Анатольевна  
35-21-75

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ

Сертификат: 503a27c0a05d8cc536816dca1293a57d  
Владелец: АО "ОПЕРАТОР ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ" ИНН: 7704455470  
ОГРН: 1187746488346  
Действителен: с 28.03.2022 по 20.06.2023



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

[Главная страница](#) → Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

### Информация об организации, осуществляющей управление многоквартирными домами

Наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЕНИЕ 34"

Адрес дома: **400087, обл Волгоградская, г Волгоград, ул Новороссийская, д. 69**

[Общая информация об организации](#)

Общая информация

Конструктивные  
элементы

Выполняемые работы по содержанию и  
ремонту общего имущества

Оказываемые  
коммунальные услуги

Использование  
общего имущества



### Информация о способе управления многоквартирным домом

Договор управления МКД

Прикрепленные файлы

Дата заключения договора  
управления:

**03.12.2021**



[Распоряжение № 155-р от 03.12.2021г. Новороссийская д. 69.pdf](#)

## Информация о способе формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта:

Счет регионального оператора

## Общая характеристика многоквартирного дома

Год постройки:	1948	Количество помещений:	4
Год ввода в эксплуатацию:	1948	Количество жилых помещений, ед.:	4
Серия, тип постройки здания:	отсутствует	Количество нежилых помещений, ед.:	0
Количество этажей, ед.:	2	Общая площадь дома, кв.м:	432.3
Количество подъездов, ед.:	1	Общая площадь жилых помещений, кв.м:	310.4
Количество лифтов, ед.:	0	Общая площадь нежилых помещений, кв.м:	0
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, кв.м:	420.9	Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м:	121.4
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом:		Класс энергетической эффективности:	
		Факт признания дома аварийным:	Нет
		Причина признания дома аварийным:	
		Дата и номер документа о признании дома аварийным:	

[Вернуться на предыдущую форму](#)

[Далее](#)



ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И  
ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА  
АДМИНИСТРАЦИИ ВОЛГОГРАДА

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

« 03 » *января* 2021 г.

Волгоград

№ *155-р*

Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Новороссийская, д. 69, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», решением Волгоградской городской Думы от 28.05.2014 № 13/393 «Об утверждении Положения о департаменте жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации Волгограда», решением Волгоградской городской Думы от 24.12.2010 № 40/1252 «Об утверждении Положений об администрациях районов Волгограда»:

1. Определить управляющей организацией ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЕНИЕ 34» (сокращенное наименование ООО «УПРАВЛЕНИЕ 34») ИНН 3460077632/ОГРН 1193443015260, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 034-000498 от 21.04.2020, выдана инспекцией государственного жилищного надзора Волгоградской области, юридический и почтовый адрес: 400105, г. Волгоград, ул. Богунская, д. 8, помещение 526/1, далее –

управляющая организация) для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Новороссийская, д. 69 (далее – многоквартирный дом), в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

2. Утвердить прилагаемый перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 69 по ул. Новороссийской в г. Волгограде.

3. Установить плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме № 69 по ул. Новороссийской в г. Волгограде в размере 21,91 руб./кв.м/месяц, в соответствии с конкурсной документацией.

4. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не более одного года.

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

И.о.руководителя



Т.А.Сыроежкина

**УТВЕРЖДЕН:**  
 распоряжением департамента  
 жилищно-коммунального хозяйства и  
 топливно-энергетического комплекса  
 администрации Волгограда  
 от «03» *января* 2021 г. № *155-р*

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
 работ и услуг по управлению многоквартирным домом,  
 услуг и работ по содержанию и ремонту  
 общего имущества собственников помещений  
 в многоквартирном доме № 69 по ул. Новороссийской в г. Волгограде

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость за 1 кв.м. общей площади в месяц (НДС 20%, рублей в месяц)	Годовая плата с НДС (рублей)
<b>1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций МКД</b>		<b>2,32</b>	<b>8643,67</b>
1.1 Осмотры конструктивных элементов зданий	2 раза в год	0,33	1217,52
1.2 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	2 раза в год	1,30	4854,82
1.3 Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	2 раза в год	0,62	2306,05
1.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	2 раза в год	0,07	265,29
<b>2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД</b>		<b>4,62</b>	<b>17251,48</b>
2.1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления	3 раза в год	0,25	950,40
2.2 Осмотры оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	2 раза в год	1,24	4631,40
2.3 Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	2 раза в год	2,45	9141,50
2.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)	1 раз в год	0,40	1499,17
2.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио и телекоммуникационного оборудования	2 раза в год	0,03	112,00
2.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем газового оборудования	1 раз в год	0,25	917,00
<b>3. Работы и услуги по содержанию иного имущества в многоквартирном доме</b>		<b>8,48</b>	<b>31670,28</b>

3.1 Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества		4,62	17259,18
3.1.1 Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	подметание лестничных площадок и маршей ежедневно в рабочие дни, мытье -2 раза в месяц	4,51	16822,48
3.1.2 Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перилл лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	Подоконники-2 раза в год; остальное-1 раз в год	0,03	119,87
3.1.3 Дератизация, дезинсекция помещений	Дератизация - ежемесячно; дезинсекция - 1 раз в квартал	0,06	225,58
3.1.4 Мытье окон	2 раза в год	0,02	91,26
3.2 Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома	2 раза в год	2,12	7919,51
3.2.1 Холодный период года		0,95	3547,02
3.2.1.1 Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд- зима- 1 раз в сутки в дни без снегопада; Сметание снега со ступеней и площадок- 1 раз в сутки во время снегопада; уборка прямков- 1 раз в неделю	0,95	3547,01
3.2.2 Теплый период		1,17	4372,49
3.2.2.1 Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд- 2 раза в неделю; уборка прямков- 1 раз в неделю	1,17	4372,49
3.3 Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	круглосуточно	1,74	6491,59
4. Плата за управление многоквартирным домом		2,01	7477,13

4.1. Функции регистрационного учета граждан	ежемесячно	0,01	31,34
4.2. Услуги по начислению, сбору платежей, доставке квитанций	ежемесячно	0,66	2447,10
4.3. Изготовление (восстановление) технической документации	в течение месяца с момента заключения договора	0,20	746,15
4.4. Прочие работы и услуги по управлению многоквартирными домами, в т.ч. взыскание задолженности	ежемесячно	1,14	4252,52
5. Общеэксплуатационные расходы, связанные с обслуживанием и организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приказ Госстроя России от 28.12.2000 № 303)		4,48	16706,33
<b>ИТОГО</b>		<b>21,91</b>	<b>81748,88</b>

---