

- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающее вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность.

- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственникам на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), ст. 1005 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 42/1 по ул. Веселовского г. Саранска (протокол № ___ от 15.12.2016 г.), является смешанным договором, что предусмотрено п. 3 ст. 421 ГК РФ.

К отношениям Сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников (нанимателей) помещений.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются:

- условиями настоящего Договора;
- нормами Конституции Российской Федерации;
- нормами Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ;
- нормами Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491;
- нормами Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением № 354 от 06.05.2011 г.;
- минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290;
- правилами регистрации и снятия граждан с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, утвержденными Правительством РФ от 17.07.1995 г. №713.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.4. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая обработку телефонных номеров собственников и проживающих в помещении для осуществления смс-информирования и авто-информирования, а также сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в части начисления платежей.

1.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего содержания, ремонта общего имущества и услуг по управлению многоквартирным домом, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления через Управляющую организацию.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в приложении № 2 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом Договора является управление многоквартирным домом.

3.2. По Договору управления многоквартирным домом одна сторона – Управляющая организация по заданию другой стороны – собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен минимальным перечнем услуг и работ, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

3.4. В рамках настоящего договора Управляющая организация не предоставляет услуги по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация вправе информировать собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимых расходах собственников, связанных с проведением капитального ремонта. Работы по проведению капитального ремонта осуществляются Управляющей организацией или иной организацией за дополнительную плату на основании договора на проведение капитального ремонта заключенного в письменной форме и одобренного общим собранием собственников помещений.

4. Состав общего имущества, перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень предоставляемых коммунальных услуг

4.1. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Индивидуальные приборы учета к составу общего имущества не относятся. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных 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 установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности между домовым оборудованием и квартирным является:

1) По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к помещению собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает исполнитель. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек, включая квартирный электросчётчик, обслуживает собственник.

2) По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает исполнитель, остальное оборудование, включая отсекающий вентиль, собственник.

3) По системе водоотведения: плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает исполнитель, остальное оборудование собственник.

4) По системе теплоснабжения: точки первого резьбового соединения от транзитных стояков. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома обслуживает исполнитель, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления и регулировочный вентиль собственник.

4.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в Приложении № 2 к настоящему Договору (перечень составлен в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утв. Постановлением Правительством РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 23.09.2003г. № 170, а также другими нормативно-правовыми актами РФ, Республики Мордовия и органов местного самоуправления г.о. Саранск). Указанный перечень может быть изменен дополнительным соглашением Сторон, заключенным в письменной форме. В указанном соглашении в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества. Указанное дополнительное соглашение заключается с одобрения общего собрания собственников помещений.

4.4. Перечень коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и размер платы за коммунальные услуги указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Данный перечень коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме, может быть изменён Управляющей организацией при заключении собственниками договора поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающей организацией напрямую, без внесения изменений в настоящий Договор.

Для предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг собственники помещений в многоквартирном доме поручают Управляющей организации заключить договора поставки коммунальных ресурсов от имени Управляющей организации и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме, где Управляющая организация не является потребителем коммунального ресурса.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Собственники помещений вправе:

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

5.1.2. Знакомиться с условиями сделок совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

5.1.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с

заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, отопления.

5.1.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Республики Мордовия, города Саранска применительно к настоящему Договору.

5.1.5. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества.

5.1.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

5.2. Собственники помещений не вправе:

5.2.1. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документации на многоквартирный жилой дом.

5.2.2. Нарушать целостность пломб на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

5.2.3. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемое для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия.

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

5.3. Собственники помещений обязаны:

5.3.1. Создавать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

5.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

5.3.3. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством нормативные акты.

5.3.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ в занимаемое помещение в случаях: проведения капитального ремонта, для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

5.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерские службы об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

5.3.6. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности.

5.3.7. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение; сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя.

5.3.8. Уведомить Управляющую организацию о решении произвести перепланировку или переустройство жилого помещения и предоставлять документы на основании ЖК РФ.

5.3.9. Исполнять решения общего собрания собственников.

5.3.10. Ежемесячно при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета самостоятельно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего

месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию не позднее 26-го числа текущего месяца.

5.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету платы за коммунальные услуги предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным в г. Саранск.

5.3.12. Не подключать электроприборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети и не соответствующие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормам, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

5.3.13. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньше чем 5 метров от стены дома.

5.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

5.3.15. Обеспечить беспрепятственный доступ мусоровозов к месту нахождения контейнерной площадки и к домам с мусоропроводами. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

5.3.16. Не допускать осуществления переустройства, перепланировки помещений, принадлежащих собственнику на праве собственности, а также переоборудования находящихся в данных помещениях инженерных сетей и оборудования без наличия утвержденных проектов, получения соответствующих разрешений и согласований уполномоченных государственных и муниципальных органов, выданных в соответствии с порядком и на условиях, предусмотренных нормами жилищного законодательства РФ и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления г. о. Саранск.

В случае обнаружения самовольных перепланировок и переоборудования, создающих реальную опасность или приведших к порче несущих и иных строительных конструкций или нарушению функциональных способностей инженерных сетей и оборудования, незамедлительно сообщать об этом в Управляющую организацию и принимать совместные меры к восстановлению помещений, инженерных сетей и оборудования в первоначальном, работоспособном состоянии за счет средств лиц, совершивших и (или) допустивших подобные нарушения лиц.

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

5.3.18. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться ЖК РФ и действующими нормативными актами.

5.3.19. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

5.3.20. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора. Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

5.3.21. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников, либо в связи с нарушением собственниками их обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, указанные работы проводятся за счет собственника.

5.3.22. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

5.4. Управляющая организация вправе:

5.4.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками его обязательств по настоящему Договору.

5.4.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

5.4.3. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организацией на выполнение данных работ (услуг) на возмещением убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

5.4.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров. Осуществлять контроль деятельности подрядчиков, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.

5.4.5. Подавать иски в суды общей юрисдикции, арбитражный суд при наличии задолженности за 3 (три) месяца и больше по платежам за жилищные и коммунальные услуги.

5.4.6. Представлять интересы собственника перед подрядчиками, государственными и муниципальными органами власти, и другими физическими и юридическими лицами.

5.4.7. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

5.4.8. В случае непредставления собственниками помещений до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Саранска нормативов.

5.4.9. Организовывать проверку правильности учета потребления услуг согласно показаниям приборов учета 2 раза в год с даты заключения Договора Сторонами. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.4.10. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб по мере необходимости.

5.4.11. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в случае неоплаты или неполной оплаты предоставленных коммунальных или жилищных услуг.

5.4.12. Требовать от собственников внесения платы, неустоек (штрафов, пеней) по Договору в полном объеме в соответствии с представляемыми платежными документами и действующим законодательством РФ.

5.4.13. Ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом собственника помещения, в случае:

а) неполной оплаты собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника;

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) собственника.

Под неполной оплатой собственником коммунальной услуги понимается наличие у собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного собственником-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении собственником-должником условий такого соглашения.

Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента постановлениями Правительства РФ или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, Управляющая организация в случае неполной оплаты собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) собственника должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) Управляющая организация в письменной форме направляет собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения собственнику путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) При непогашении собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением собственника-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) При непогашении образовавшейся задолженности по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления и холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением собственника-должника путем вручения ему извещения под расписку.

Без предварительного уведомления собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

5.4.14. При возникновении аварийных ситуаций, угрожающих жизни или здоровью граждан, а также ситуаций, которые могут привести к причинению вреда их имуществу (прорыва сетей водоснабжения, электроснабжения или теплоснабжения, а также водоотведения, приводящие к угрозе возникновения пожара, затопления водой и т.д.), в случае длительного отсутствия собственника и невозможности установления его местонахождения, Управляющая организация имеет право произвести в присутствии представителей собственника (родственника, председателя товарищества дома и т.п.), а также государственных или муниципальных органов (МЧС, полиции, органа местного самоуправления) вскрытие дверей такого помещения с целью устранения аварии и минимизации ее последствий.

5.4.15. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5.5. Управляющая организация обязана:

5.5.1. Организовывать выполнение минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290. Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества.

5.5.2. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

5.5.3. Обеспечивать предоставление собственникам (нанимателям) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг.

5.5.4. Выполнять функции по регистрации и снятию граждан с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г. № 713.

5.5.5. Проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего

имущества и заключать с ними договора, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно.

5.5.6. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками.

5.5.7. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам.

5.5.8. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

5.5.9. Уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома.

5.5.10. Организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования. Обеспечивать выполнение заявки собственника по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту в пределах эксплуатационной ответственности собственника. Аварийное обслуживание осуществляется: в рабочие дни с 12-00 до 13-00 часов и с 17-00 до 08-00 часов; в выходные и праздничные дни круглосуточно.

5.5.11. Принимать меры к обязательному предварительному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены.

5.5.12. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, ввести их учет в журналах учета заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отвечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

5.5.13. Мотивированно отвечать на письменные обращения собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора не позднее тридцати дней с момента получения заявления.

6. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и иные услуги.

Плата за жилое (нежилое) помещение включает в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы определяется, исходя из занимаемой общей площади помещения (находящейся в собственности или аренде), и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290. Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества определяются Управляющей организацией и утверждаются общим собранием собственников помещений на срок не менее чем один год (Приложение № 4 к настоящему Договору). Но в случае увеличения тарифов на соответствующие услуги органами местного самоуправления и при увеличении цен на услуги сторонних организаций, привлекаемых для оказания жилищных услуг, Управляющая организация имеет право повышать стоимость жилищных услуг в одностороннем порядке, уведомив письменно за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение в ином размере о данном факте председателя товарищества многоквартирного дома. Принятия общим собранием собственников помещений решения об утверждении платы за жилищные услуги в таком случае не требуется.

Собственники производят оплату в рамках Договора за следующие коммунальные услуги:

- отопление,
- горячее водоснабжение,

- холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- газоснабжение.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством в порядке, установленном Правительством РФ.

Собственники производят оплату коммунальных услуг, исходя из тарифа на соответствующую коммунальную услугу, установленного уполномоченным органом.

В случае если сумма показаний общеквартирных приборов учёта будет отличаться от показаний общедомового прибора учёта на соответствующие коммунальные услуги, Управляющая организация осуществляет перерасчёт размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация вправе рассчитывать размер оплаты за коммунальные услуги за несколько расчётных периодов исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, либо среднего потребления конкретной квартиры.

Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить размер платы за коммунальные услуги по настоящему Договору в результате повышения тарифных ставок, измененных уполномоченными органами в городском округе Саранск на соответствующие услуги.

Качество коммунальных услуг должно соответствовать Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, а также другим нормативным и методическим актами, устанавливающим параметры качества оказания данных услуг.

6.2. Оплата собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией квитанций (квитанция - для физических лиц, квитанция - для юридических лиц).

В выставляемой Управляющей организацией квитанции указываются: объем и стоимость единицы услуги, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора, а также размеры платы услуг, утвержденные в соответствии с решением общего собрания собственников, либо иных услуг, направленных на обеспечение управления, содержания и проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

6.3. Квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг выставляемые Управляющей организацией разносятся по почтовым ящикам до 10 числа каждого месяца.

6.4. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.6. Срок внесения платежей, предусмотренных настоящим договором, для физических лиц – до 10 числа месяца следующего за расчетным.

Квитанция является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

6.7. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным одному календарному месяцу.

6.8. Размер платы за коммунальные услуги: холодное, горячее водоснабжение, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета распределяется между собственниками, а именно объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в соответствии с пунктом 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354).

6.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания собственников в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Саранска. Перерасчет платы по услуге «управление», «содержание» и «текущий ремонт», не производится.

6.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

6.12. Плата за управление многоквартирным домом является агентским вознаграждением Управляющей организации за исполнение принятых на себя обязательств согласно настоящего Договора при привлечении сторонних организаций.

6.13. Плата за управление многоквартирным домом является вознаграждением Управляющей организации за исполнение принятых на себя обязательств согласно настоящего Договора выполняемых самостоятельно.

6.14. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 2) и действует один год с даты, установленной в соответствии с п. 12.2 настоящего Договора. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока, Управляющая организация готовит предложения Собственникам, по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего Собрания собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

Управляющая организация и Собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

7. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

7.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту Акт) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц.

7.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

7.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 7.1. настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта в экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления Акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается дата отправки заказного письма.

7.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п. 7.4. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или предоставить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

7.6. В случае, если в срок, указанный в п. 7.5 настоящего Договора представителем собственников не предоставлен подписанный Акт или не предоставлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается комиссией, в составе собственников МКД и представителя Управляющей организации.

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность по возмещению вреда и убытков согласно законодательству Российской Федерации и Договора.

8.3. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества собственник вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).

8.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения собственником своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины собственника.

8.5. Собственники, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, а также нарушившие требования пожарной безопасности несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.6. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, он обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

8.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация, после соответствующей проверки и составления акта, доначисляет плату за предоставленные услуги по количеству проживающих лиц.

8.8. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников в случае:

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола и решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

9.1.2. По обоюдному соглашению Сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками помещений.

9.4. В случае переплаты собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным, гражданским законодательством и настоящим Договором, и закрепляются дополнительным соглашением Сторон, которое является неотъемлемой частью договора.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем

переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. До предъявления иска в суд в Управление Управляющей организации для собственников многоквартирного дома является обязательным предъявление письменной претензии в Управляющую организацию.

10.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

10.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственниками в течение 2-х недель с даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении их прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

11. ФОРС-МАЖОР

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

11.2. 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.

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Договор заключен сроком на **3 (три) года. Настоящий Договор вступает в силу с 01 января 2017 года.**

12.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом.

12.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации или председателю совета многоквартирного дома.

12.4. По всем вопросам, не предусмотренным или неурегулированным условиями настоящего договора, Стороны руководствуются нормами Гражданского и Жилищного кодексов РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 23.09.2003 г. № 170, а также другими нормативно-правовыми актами РФ, Республики Мордовия и органов местного самоуправления г.о. Саранск в период действия настоящего Договора.

12.5. Справочная информация:

тел. **32-62-96** директор, приемная ООО «Домком–Сервис 1»;

тел. **32-44-71** бухгалтерия, паспортный стол, юрист ООО «Домком–Сервис 1»;

тел. **32-23-34** диспетчерская служба ООО «Домком–Сервис 1»;

тел. **30-78-11** аварийная служба ООО «Домком–Сервис 1».

Режим работы: с 8.00 до 17.00 часов, перерыв с 12.00 до 13.00 часов, выходные дни: суббота, воскресенье.

Режим работы паспортного стола: с 9.00 до 18.00 часов, перерыв с 12.00 до 13.00 часов,

выходные дни: суббота, воскресенье.

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

12.7. Приложения к Договору:



Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу Республика Мордовия, город Саранск, ул. Веселовского 42/1.

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

Приложение № 3 – Размеры платы за коммунальные услуги, действующие на момент подписания договора управления.

Приложение № 4 – Размеры платы за жилищные услуги, действующие на момент подписания договора управления.

13. Реквизиты и подписи Сторон

<p>Товарищество собственников жилья «Луч»</p> <p>Адрес: 430000, г. Саранск, ул. Веселовского 42/1 ИНН/КПП 1327009540/132701001 ОГРН 1091327001919</p> <p>Председатель ТСЖ «Луч»</p> <p> Г.А. Исаева</p> <p></p>	<p>Управляющая организация: ООО «Домком-Сервис 1»</p> <p>Адрес: 430032, ул. Ульянова, д. 95 тел./факс 32-44-71/32-62-96 ИНН/КПП 1326205703/132601001 ОГРН 1081326001283 р/с 40702810900130000065 в АККСБ «КС Банк» к/с 30101810500000000749 БИК 048952749</p> <p>Директор ООО «Домком-Сервис 1»</p> <p> Ф.М. Марьчев</p> <p></p>
--	---

**Состав общего имущества жилого многоквартирного дома,
в отношении, которого будет осуществляться управление**

Адрес дома Республика Мордовия, город Саранск, ул. Веселовского д. 42/1

Год постройки 2009

Этажность 10

Количество подъездов 3

Количество квартир 104

Площадь дома (кв.м.) 7751,5

Общая 6526,20 кв.м

жилая 3639,90 кв.м

нежилых помещений 259,0 кв.м.

№ п/п	Наименование	Материал	Ед. изм.	Количество
1	Лифты		шт	3
2	Лифтовые шахты		шт	3
3	Коридор		кв.м.	
4	Лестничные площадки и лестницы		кв. м.	494,9
5	Лестницы		шт	36
6	Технический этаж		кв.м.	
7	Подвал		кв. м.	
8	Крыша		кв.м.	
9	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции:			
	- стены	кирпичные		
	- перегородки	кирпичные		
	- фундамент	сборный ж/бетонный		
	- перекрытия	ж/бетонные плиты		
	- окна	стеклопакеты ПВХ		
	- двери	простые		
10	Электрическое оборудование:			
	- кабель электрический		М.п.	
	- ВРУ		компл.	
	- поэтажный щиток		Ш.т.	
11	Санитарно- техническое оборудование:			
	- трубопроводы розлива хол. воды		М.п.	
	- трубопроводы розлива гор. воды		М.п.	
	- трубопроводы розлива отопления		М.п.	
	- элеваторный узел		компл.	
	- узел учета тепловой энергии (теплосчетчик)		компл.	
	- водомерный узел хол. воды		компл.	
	- насосная группа системы хол. Водоснабжения		компл.	
	- водомерный узел гор. воды		компл.	
	- трубопроводы коллектора канализации		М.п.	
12	Площадь уборки придомовой территории:			
	- площадь асфальтового покрытия в том		кв.м.	

	числе парковка		
	- площадь зеленой зоны		КВ.М.
13	Объекты для обслуживания, эксплуатации и благоустройства		
	- детские площадки		КВ. М
	- контейнерная площадка		КВ. М
	- площадки для автомашин		КВ. М
14	Технический этаж		КВ. М

Председатель ТСЖ «Луч»



Г.А. Исаева

Директор ООО «Домком-Сервис 1»



Ф.М. Марычев

**Перечень работ и услуг по содержанию и
текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома
№ 42/1 по ул. Веселовского г. Саранска**

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения
1	2	3
1. Содержание лестничных площадок, маршей, тамбуров		
1.1.	Подметание лестничных площадок, маршей	ежедневно
1.2.	Мытье лестничных площадок, маршей, тамбуров нижних двух этажей	1 раз в неделю
1.3.	Мытье лестничных площадок, маршей, тамбуров с выше 2-го этажа	1 раз в месяц
1.4.	Влажная протирка элементов лестничных клеток, подоконников, перил	1 раз в неделю
1.5.	Мытье окон на лестничных клетках	1 раз в год (весной)
1.6.	Влажная протирка элементов лестничных маршей (стен, элементов лестниц, дверей, оконных и дверных откосов, плафонов, светильников, радиаторов, почтовых ящиков, электрощитков и силовых устройств)	1 раз в год (весной)
1.7.	Удаление пыли с потолка	1 раз в год (весной)
1.8.	Мытье скамеек, лавочек, малых архитектурных форм, турникетных ограждений	1 раз в год (весной)
1.9.	Очистка и промывка стволов мусоропровода и их грузочных клапанов.	1 раз в год (весной)
2. Содержание придомовой территории		
2.1.	Подметание свежеснежавшего снега с асфальтобетонного покрытия	ежедневно
2.2.	Очистка от уплотненного снега асфальтобетонного покрытия	ежедневно
2.3.	Очистка от наледи асфальтобетонного покрытия	1 раз в сутки в дни гололеда

2.4.	Посыпка асфальтобетонного покрытия придомовой территории противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки в день гололеда
2.5.	Подметание асфальтобетонного покрытия в теплый период года	ежедневно
2.6.	Уборка газонов средней засоренности от случайного мусора	ежедневно
2.7.	Выкашивание зеленой зоны, прилегающей к дому	3 раза за летний сезон
2.8.	Уборка газонов средней загрязненности от листьев, сучьев, мусора	по мере необходимости
2.9.	Уборка отмосток	ежедневно
3. Благоустройство придомовой территории		
3.1.	Обрезка кустарника	1 раз в год
3.2.	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.	1 раз в год
3.3.	Вертикальная планировка грунта при подготовке территории для посева газонов	1 раз в год
3.4.	Посадка цветов	1 раз в год
3.5.	Очистка урны от мусора	ежедневно
3.6.	Рыхление приствольных кругов	1 раз в год
3.7.	Побелка стволов деревьев (1-2 леток)	1 раз в год
3.8.	Побелка стволов деревьев (3-5 леток)	1 раз в год
3.9.	Побелка стволов деревьев (6-8 леток)	1 раз в год
3.10.	Посадка деревьев-саженцев с оголенной корневой системой в ямы размером 0,7х 0,7м	1 раз в год
3.11.	Обрезка деревьев с автовышки	1 раз в год

4. Содержание жилых домов

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, устранение течей в трубопроводах, разборка-осмотр запорной арматуры, набивка сальников.)

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и

очистка грязевиков воздухоборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка светильников, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежачка.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка заземления ванн.

10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

3. Снятие пружин на входных дверях.

4. Консервация системы центрального отопления.

5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Утепление оконных и балконных проемов.

2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.

3. Утепление входных дверей в квартиры.

4. Утепление чердачных перекрытий.

5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

9. Ремонт, регулировка систем центрального отопления.

10. Промывка и опрессовка центрального отопления.

12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

18. Поставка доводчиков на входных дверях.

19. Мелкий ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

4. Смена прокладок в водопроводных кранах.

5. Уплотнение сгонов.

6. Прочистка внутренней канализации.

12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

13. Укрепление трубопроводов.

14. Проверка канализационных вытяжек.

15. Мелкий ремонт изоляции.

17. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы:

5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

6. Подготовка зданий к праздникам.

8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5. Текущий ремонт

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

1) Фундаменты

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен подвала.

2) Стены и фасады

1. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен, ремонт и окраска фасадов.)
2. Восстановление кирпичной кладки несущих стен в местах общего пользования.

3) Крыши

1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и мягких кровель, замена водосточных труб.
2. Ремонт одиночных мелких повреждений и пробоин в кровле.
3. Смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздутых мест и с дополнительным покрытием ещё одного слоя.

4) Оконные и дверные заполнения

1. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
2. Ремонт дверных коробок и полотен со сменой негодных частей.
3. Мелкий ремонт оконных переплетов с добавлением нового материала.

5) Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, над балконами верхних этажей, подвалы

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

6) Полы

1. Восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
2. Смена с добавлением плиток в местах вздутия, отсутствия отдельных плиток, мелкие сколы и трещины, выбоины в основании.

7) Внутренняя отделка

1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
2. Ремонт повреждений окрасочного слоя, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпатлевки.
3. Ремонт штукатурки с подготовкой поверхности, местами до 1м², на площади до 5%

8) Центральное отопление

1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
2. Смена арматуры, частичная смена трубопроводов и теплоизоляции.
3. Устранение сквозных свищей на трубопроводах, заваренных трещин, наличие хомутов, массовые не прогревы.

9) Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
2. Смена арматуры, полотенцесушителей, частичная смена трубопроводов.
3. Восстановление поврежденных участков изоляции трубопровода.

10) Электроснабжение и электротехнические устройства

1. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
2. Устранение неисправностей и ослабление креплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки, светильники и т.п.)
3. Смена участков проводов и установка новых приборов.

11) Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции

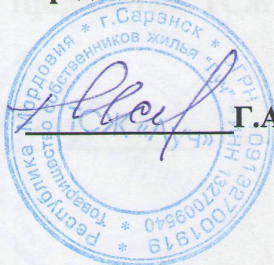
12) Мусоропроводы

1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
2. Мелкие дефекты в стволе, заедание загрузочных клапанов, устранение пробоев на стволе с постановкой бандажей.

13) Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Председатель ТСЖ «Луч»



Г.А. Исаева

Директор ООО «Домком-Сервис 1»



Ф.М. Марычев

РАЗМЕРЫ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
(действующие на момент подписания договора управления)

Наименование услуги	Размер платы	Нормативно-правовой акт
1. Тепловая энергия	1 576,75 руб./Гкал.	Приказ Министерства энергетики и тарифной политики Республики Мордовия от 30 ноября 2015 г. N 145
2. Горячее водоснабжение	124,75руб./куб. м.	Приказ Министерства энергетики и тарифной политики Республики Мордовия от 30 ноября 2015 г. N 151
3. Водоснабжение	22,57 руб./куб. м.	Приказ Министерства энергетики и тарифной политики Республики Мордовия от 18 декабря 2014 г. № 90
4. Водоотведение	11,12 руб./куб. м.	Приказ Министерства энергетики и тарифной политики Республики Мордовия от 18 декабря 2014 г. № 90
5. Газоснабжение	5041,0 руб./1000 куб. м.	Постановление Правительства Республики Мордовия от 20 июня 2016 г. N 308

Председатель ТСЖ «Луч»



Г.А. Исаева

Директор ООО «Домком-Сервис 1»



Ф.М. Марычев

Размеры платы за жилищные услуги,
действующие на момент подписания договора управления

Наименование услуги	руб. за кв. м. в месяц
1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения	
1.1. Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме:	3,89
1.2. Вывоз ТБО	2,28
2. Плата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,12
3. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом	4,70

Председатель ТСЖ «Луч»



Г.А. Исаева

Директор ООО «Домком-Сервис 1»



Ф.М. Марычев

Договор управления многоквартирным домом

г. Саранск

«28» декабря 2016 года

ООО «Домком-Сервис 1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Марычева Федора Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «Луч», в лице Председателя правления товарищества Исаевой Галины Анатольевны, действующего на основании Устава и во исполнение решения Общего собрания Товарищества (протокол № 1 от 15 декабря 2016 года), с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе в эксплуатацию № _____ выданного «__» _____ года, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: _____ по адресу: город Саранск, ул. Веселовского, дом 42/1, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.

- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приеме.

- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи, или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

- **Общее имущество Многоквартирного дома** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 1 к Договору.

- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.