

Договор управления многоквартирным домом № 25/09/18

г. Саранск

« 25 » сентября 2018г.

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

и Некоммерческая организация «Товарищество собственников жилья «№116», в лице Председателя ТСЖ- Щемеровой Марины Валентиновны, действующей на основании Протокола №2 от 17.09.2017г. и во исполнение решения общего собрания собственников (протокол №5 от 13.09.2018 года), с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

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 по ул. Лихачева, г. Саранска (протокол № 5 от «13» сентября 2018 года), 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 (наимателей) помещений.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются:

- условиями настоящего Договора;
- нормами Конституции Российской Федерации;
- нормами Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ;
- 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 Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (в действующей редакции);
- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением № 354 от 06 мая.2011 г. (в действующей редакции);
- минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"), утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (в действующей редакции);
- правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации", утвержденными постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г. №713.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Предшествующая Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации – ООО «Домком-Сервис 1».

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

2. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Цель 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 текущему 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 может осуществлять Управляющая организация или иная организация за дополнительную плату на основании договора на проведение капитального ремонта заключенного в письменной форме и одобренного общим собранием собственников помещений и при согласовании с НО Республиканский Фонд капитального ремонта многоквартирных домов.

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 многоквартирного дома в настоящем договоре определяется ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на многоквартирный дом 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 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.

В состав общего имущества включаются 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.

В состав общего имущества включается 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.

В состав общего имущества включается 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.

Обогревающие элементы (радиаторы) внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одно помещение, в том числе имеющие отключающие устройства

(запорную арматуру), в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома не включаются.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, 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, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.06 №491), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

В случае замены собственниками стояков горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, а также обогревающих элементов Управляющая компания не несет ответственности за замененные участки инженерного оборудования, а также данные участки исключаются из состава общедомового имущества.

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 МКД.

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. Получать отчет о проделанной работе от Управляющей компании в рамках действующего договора управления МКД в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

5.1.4. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, отопления.

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

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

5.1.7. 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.

5.2.5. Препятствовать сотрудникам Управляющей организации снятию показаний индивидуальных приборов учета.

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 контролирурующих 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 течение 10 рабочих дней 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 20-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, установленными действующим законодательными актами в г. о. 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. 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, 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. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Управляющая организация вправе направлять их в соответствии с решением собственников (или заявлением председателя Совета МКД) на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия; проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители)

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

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

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами;

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 7 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 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 потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

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

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю 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) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения

(уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения.

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.

5.4.13. 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.

5.4.14. 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, утвержденного 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. Обеспечить диспетчеризацию предложений, заявлений и жалоб от собственников МКД. 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, отмечать 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 сроков, установленных нормами законодательства РФ.

5.5.14. Предоставлять акты выполненных работ за текущий месяц до 30 числа, следующего месяца в письменной форме председателю ТСЖ для согласования.

6. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Плата за жилое (нежилое) помещение включает в себя плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания 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). Если собственники помещений на

общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления Республики Мордовия. В таком случае Управляющая организация повышает стоимость жилищных услуг в размере и на основании соответствующего решения, уведомив письменно председателя ТСЖ за 30 дней до даты предоставления платежных документов. На основании которых будет вноситься плата за помещение в ином размере.

Собственники производят оплату в рамках Договора за следующие коммунальные услуги:

- отопление,
- горячее водоснабжение,
- холодное водоснабжение,
- водоотведение;
- вывоз ТКО, в части индивидуального потребления до момента заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, в части вывоза ТКО до момента заключения прямых договоров с Региональным оператором.

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.

Управляющая организация вправе рассчитывать размер оплаты за коммунальные услуги за несколько расчетных 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, устанавливающих 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). Форма и содержание квитанции соответствует требованиям Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 декабря 2014 г. N 924/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению".

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. Срок внесения платежей, предусмотренных настоящим договором, для физических

лиц – до 10 числа месяца следующего за расчетным.

Квитанция является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

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

6.7. 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, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Саранска. Перерасчет платы по услуге «управление», «содержание» и «текущий ремонт», не производится.

6.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон и при согласовании с Председателем ТСЖ.

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

6.10. 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. Заблаговременно, до наступления следующего календарного года, 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 и согласовывать 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 30 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по форме КС-2 (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 на 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 ФИО.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников заказным письмом с простой формой уведомления и 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 10 (десяти) 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.

Копия Акта с проставленной отметкой его получения Управляющей компанией остается у Представителя собственников помещений в МКД.

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 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. (Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ "О пожарной безопасности").

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:

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 30 дней до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола и решения общего собрания.

9.1.2. По обоюдному соглашению Сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

9.3. 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 к 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. В соответствии с ч. 5 ст. 162 Жилищного кодекса договор управления с управляющей компанией заключается сроком не менее один год, но не более пяти лет.

Договор заключен сроком на 1 (один) год. Настоящий Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

12.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

12.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

12.4. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации либо председателю ТСЖ.

12.5. 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.

12.6. 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 8.00 до 17.00 часов, перерыв с 12.00 до 13.00 часов, выходные дни: суббота, воскресенье.

12.7. 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.

12.8. Приложения к Договору:

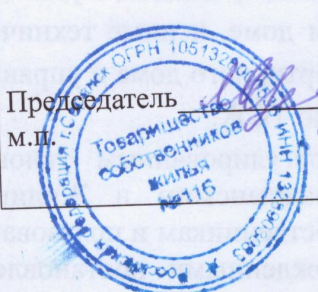
Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу Республика Мордовия, город Саранск, ул. Лихачева, д. 42.

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

Товарищество собственников жилья «№116»	Управляющая организация: ООО «Домком-Сервис1»
Адрес: 430031, РМ, г. Саранск, ул. Лихачева, д.42 ОГРН 1051328000536 ИНН 1328903083 КПП 132801001	Адрес: 430032, РМ, г. Саранск, 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
Председатель м.п.  /М.В.Щемерова/	Директор м.п.  /А.Ф.Марычев/

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

Адрес дома: Республика Мордовия, город Саранск, ул. Лихачева, д.42

Год постройки 2005

Этажность 10

Количество подъездов 2

Количество квартир 70

Площадь дома (кв.м.) 5181,3

Общая кв.м. 4278,6

жилая кв.м. 2553,4

№ п/п	Наименование	Материал	ед. изм.	Количество
1	Лифты		шт	2
2	Лифтовые шахты		шт	2
3	Коридор, в том числе:		кв.м.	219,1
4	Лестничные площадки и лестницы		кв.м.	270
5	Лестницы		шт.	22
6	Цокольный этаж		кв.м.	
7	Подвал		кв. м.	492
8	Крыша	мягкая	кв.м.	574
9	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции:			
	- материал наружных стен	сб. ж/б панели		
	- материал межкомнатных перегородок	сб.ж/б панели		
	- материал фундаментов	сж/б блоки		
	- материал перекрытий	сж/б панели		
	- окна	2-хстворчатые		
	- двери	Простые, филенчатые		
10	Электрическое оборудование:			
	- кабель электрический		м.п.	
	- ВРУ		компл.	1
	- поэтажный щиток		шт.	20
11	Санитарно- техническое оборудование:			
	- трубопроводы розлива хол. воды		м.п.	997,4
	- трубопроводы розлива гор. воды		м.п.	1047
	- трубопроводы розлива отопления		м.п.	1397,6
	- элеваторный узел		компл.	2
	- узел учета тепловой энергии		компл.	1
	- водомерный узел хол. воды		компл.	1
	- насосная группа системы хол. водоснабжения		компл.	1
	- водомерный узел гор. воды		компл.	1
	- трубопроводы коллектора канализации		м.п.	878
12	Площадь уборки придомовой территории:			

	- площадь асфальтового покрытия, в т.ч. парковка		КВ.М.	900
	- площадь зеленой зоны		КВ.М.	1589
13	Объекты для обслуживания, эксплуатации и благоустройства			
	- детская площадка		КВ. М	175
	- контейнерная площадка		КВ. М	
	- площадка для автомашин		КВ.М.	279
	Технический этаж		КВ.М.	443

Директор ООО «Домком-Сервис 1»



А.Ф. Марычев

М.П.

Председатель ТСЖ



М.В. Щемерова

М.П.

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

№ п/п	Виды работ	периодичность выполнения
1	2	3
1.	<u>Содержание лестничных площадок, маршей, тамбуров:</u>	
1.1.	Сухая уборка (подметание) лестничных площадок, маршей нижних 3-х этажей	ежедневно
1.2.	Сухая уборка (подметание) лестничных площадок, маршей выше 3-го этажа	3 раза в неделю
1.3.	Влажная уборка (мытьё) лестничных площадок, маршей, тамбуров нижних трех этажей	1 раз в неделю
1.4.	Влажная уборка (мытьё) лестничных площадок, маршей, тамбуров с выше 3-го этажа	1 раз в месяц
1.5.	Влажная протирка перил	1 раз в месяц
1.6.	Мытьё окон на лестничных клетках	2 раза в год (весной, осенью)
1.7.	Влажная протирка оконных решёток и шкафов для электросчетчиков и слоботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год (весной)
1.8.	Удаление пыли с потолка	1 раз в год (весной)
1.9.	Мытьё скамеек, лавочек, малых архитектурных форм, турникетных ограждений	1 раз в год (весной)
2.	<u>Содержание придомовой территории:</u>	
2.1.	Подметание свежеснегавшего снега с асфальтобетонного покрытия толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2.2.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметания такой территории, свободной от снежного покрова)	через 3 часа во время снегопада
2.3.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в сутки в дни гололеда
2.4.	Посыпка асфальтобетонного покрытия придомовой территории противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки в дни гололеда
2.5.	Механизированная уборка территории от снега	после сильного снегопада

2.6.	Подметание и уборка придомовой территории в теплый период года	ежедневно
2.7.	Уборка газонов средней засоренности от случайного мусора	ежедневно
2.8.	Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов	ежедневно
2.9.	Выкашивание зеленой зоны, прилегающей к дому	3 раза за летний сезон
2.10.	Окраска известковыми составами бордюрного камня	3 раза за летний сезон
2.11.	Уборка отмосток	1 раз в неделю
3.	<u>Благоустройство придомовой территории:</u>	
3.1.	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями	1 раз в год
3.2.	Вертикальная планировка грунта при подготовке территории для посева газонов	
3.3.	Посадка цветов	1 раз в год
4.	<u>Содержание жилых домов:</u>	
4.1.	<u>Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:</u>	
4.1.1	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.)	по мере необходимости
4.1.2	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 воздухоотборников, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).	по мере необходимости
4.1.3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и	по мере необходимости
4.1.4.	Прочистка канализационного лежака	немедленно
4.1.5.	Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости
4.1.6.	Проверка тяги в дымоотводящих каналах	по мере необходимости
4.1.7.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	по мере

4.1.8.	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	необходимости 2 раза в год
4.2.	<u>Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:</u>	
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз весной
4.2.1.		
4.2.2.	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	1 раз весной
4.3.	<u>Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:</u>	
4.3.1.	Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в местах общего пользования	по мере необходимости
4.3.2.	Утепление чердачных перекрытий	1 раз осенью
4.3.3.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	1 раз осенью
4.3.4.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	1 раз осенью
4.3.5.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	по мере необходимости
4.3.6.	Промывка и опрессовка центрального отопления	1 раз летом
4.3.7.	Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений	по мере необходимости
4.3.8.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	1 раз осенью
4.3.9.	Поставка доводчиков на входных дверях	по мере необходимости
4.3.10.	Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости
4.4.	<u>Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:</u>	
4.4.1.	Уплотнение стогов	по мере необходимости
4.4.2.	Прочистка внутренней канализации	при выявлении
4.4.3.	Мелкий ремонт изоляции	по мере необходимости
4.5.	Прочие работы	
4.5.1.	Регулировка и проверка систем автоматического управления инженерным оборудованием	по мере необходимости
4.5.4.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости
5.	<u>Текущий ремонт</u>	
5.1.	<u>Фундаменты</u>	
5.1.1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	по мере необходимости

5.1.2.	Устранение повреждений фундаментов и стен подвалов	по мере необходимости
5.2.	Стены и фасады	
5.2.1.	Герметизация стыков (трещин в кирпичной кладке стен, ремонт и окраска фасадов.) Восстановление кирпичной кладки несущих стен в местах общего пользования.	по мере необходимости
5.3.	Крыши:	
5.3.1.	Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и мягких кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	по мере необходимости
5.3.2.	Устранение нарушений, приводящих к протечкам.	по мере необходимости
5.4.	<u>Оконные и дверные заполнения</u>	
5.4.1.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), и заполнений в местах общего пользования	по мере необходимости
5.4.2.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений плотности притворов, механической прочности и работоспособности	по мере необходимости
5.5.	<u>Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, над балконами верхних этажей, подвалы</u>	
5.5.1.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	по мере необходимости
5.6.	<u>Полы</u>	
5.6.1.	Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.	по мере необходимости
5.7.	<u>Внутренняя отделка</u>	
5.7.1.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.	по мере необходимости

5.8. Центральное отопление

5.8.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления. по мере необходимости

5.8.2. Смена арматуры, частичная смена трубопроводов и теплоизоляции. по мере необходимости

5.8.3. Устранение сквозных свищей на трубопроводах, заваренных трещин, наличие хомутов, массовые не прогревы. По мере необходимости

5.9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

5.9.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях. по мере необходимости

5.9.2. Восстановление работоспособности (ремонт, замена оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.д.) по мере необходимости

5.9.3. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, в случае из разгерметизации. по мере необходимости

5.10. Электроснабжение и электротехнические устройства

5.10.1. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации по мере необходимости

5.10.2. Смена участков проводов и установка новых приборов по мере необходимости

5.11. Вентиляция

5.11.1. Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции по мере выявления

5.12. Внешнее благоустройство

5.12.1. 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. Согласно плана работ



Директор ООО «Домком-Сервис 1»
А.Ф. Марьчев

М.П.



Председатель ТСЖ

М.В. Щемерова

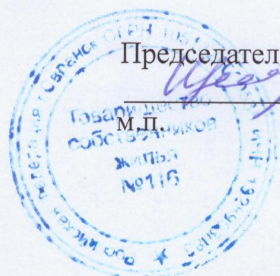
РАЗМЕРЫ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
(действующие на момент подписания договора управления многоквартирным жилым домом)

Наименование услуги	Размер платы	Нормативно-правовой акт
1. Горячее водоснабжение	135,32 руб./куб. м.	Приказ Министерства энергетики и тарифной политики Республики Мордовия от 19 декабря 2017 г. N 186
2. Водоснабжение	24,20 руб./куб. м.	Приказ Министерства энергетики и тарифной политики Республики Мордовия от 14 декабря 2017 г. № 156
3. Водоотведение	12,10 руб./куб. м.	Приказ Министерства энергетики и тарифной политики Республики Мордовия от 14 декабря 2017 г. № 156
5. Электроснабжение	3,51 за 1 кВт.	Приказ Министерства энергетики и тарифной политики Республики Мордовия от 19.12.2017г. №181
6. Отопление	1 692,49 Гкал.	Приказ Министерства энергетики и тарифной политики Республики Мордовия от 19 декабря 2017 г. N 186
7. Вывоз ТКО		абз.1 п.148.30 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

Директор ООО «Домком-Сервис 1»
А.Ф. Марычев
М.П.



Председатель ТСЖ
М.В. Щемерова
М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к договору управления многоквартирным домом
№ 25/09/18 от «25» сентября 2018

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

руб. за кв. м. в месяц	
Наименование услуги	Размер платы
1. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома	4,47
2. Плата за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	6.43
3. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом	4,70
4. Обслуживание лифтов* (1 и 2 этажи) (3 этаж и выше)	по факту по факту
5. Плата за ТКО	

*Тариф на обслуживание лифтов устанавливается дополнительно на основании договоров с поставщиком и может быть изменен в соответствии с изменением договоров.

