

Собственники помещений многоквартирного дома №73А по ул. Южная, именуемые в дальнейшем Собственник, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ООО «Служба единого заказчика», в лице директора Пивоварова Михаила Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен с целью Управления указанным многоквартирным домом для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников помещений.

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1/Ю-73А от «23» 11 2018 г.)

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая компания на условиях настоящего договора обязуется в течении согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2 Состав общего имущества многоквартирного дома № 73А по ул. Южная, г. Уварово содержится в приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержится в Приложении №2 к настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

в полном объеме, своевременно и качественно выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников, предусмотренные настоящим договором, а именно:

2.1.1. оказывать услуги по содержанию и техническому обслуживанию общедомового имущества многоквартирного дома согласно Приложению №2 с привлечением на договорной основе специализированных и иных организаций;

2.1.2. представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

2.1.3. выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту (приложение №4);

2.1.4. контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных услуг;

2.1.5. проводить приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.7. устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов, с последующим предъявлением претензий;

2.1.8. устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников;

2.1.9. готовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и производить расчет расходов на их проведение;

2.1.10. проводить проверку технического состояния общего имущества;

2.1.11. готовить экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

2.1.12. хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, за счет Собственника вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.13. принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций, принимать меры по их устранению;

2.1.14. выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий;

2.1.15. вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию в пределах своих полномочий;

2.1.16. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

2.1.17. представить Собственнику отчет о выполнении условий договора управления за отчетный период (срок действия настоящего договора) посредством его опубликования на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет в течение 1-го квартала года, следующего за отчетным периодом. Отчет считается принятым Собственником, если в течение месяца с даты опубликования его на официальном сайте Управляющей компании, от последнего не поступят замечания по отчету.

В случае, если в течение месяца с даты опубликования отчета на официальном сайте Управляющей компании, в ее адрес поступят замечания по отчету, подписанные лицом, уполномоченным Собственником, то Управляющая компания обязана в течение месяца с даты получения замечаний внести изменения в отчет или направить Собственнику обоснованные возражения на полученные замечания по отчету;

2.1.18. выполнять иные функции в соответствии с решениями Собственников и за их счет;

2.1.19. *заблаговременно извещать Собственников о проведении работ, связанных с прекращением предоставления коммунальных услуг и их продолжительности;*

2.1.20. предоставлять собственникам помещений информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

2.1.21. обеспечить Собственника необходимой информацией о номерах круглосуточных телефонов для обращения, в случае возникновения аварийной ситуации;

2.1.22. по письменному заявлению собственников и нанимателей осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта либо с привлечением 3-х лиц;

2.1.23. ежеквартально представлять уполномоченному Собственником многоквартирного дома лицу для надлежащего оформления Акт выполненных работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома за предыдущий квартал.

2.1.24. вносить изменения об изменении площади жилого помещения с даты обращения собственника в Управляющую организацию.

2.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

2.2.1 выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, путем привлечения третьих лиц;

2.2.2 проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.3 принимать участие в общих собраниях Собственников;

2.2.4 информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.5 совершать юридически значимые действия: работа с должниками и иные;

2.2.6 принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги, сложившиеся до 30.04.2018г.;

2.2.7 представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и коммунальными услугами;

2.2.8 инвестировать по решению общего собрания Собственников средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

2.2.9 оставлять на своем расчетном счете средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг до конца финансового года и по решению общего собрания собственников при составлении сметы расходов по данному дому на следующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям и иное по данному дому;

2.2.10 распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), по решению, в каждом отдельном случае, общего собрания собственника, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые решением Собственников;

2.2.11 сокращать объем работ и услуг на сумму, недополученную от Собственников или прекращать их выполнение целиком в случае неоплаты Собственниками жилищных услуг либо несогласования платы на следующий год;

2.2.12 совершать другие юридические и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством РФ;

2.2.13 оказывать собственникам иные платные услуги, не оговоренные в настоящем договоре (повторное опломбирование индивидуальных приборов учета в случае, если нарушение пломбы произошло по вине потребителя, установку приборов отопления, оконных и дверных блоков, санитарно-технического оборудования и т.п.), на основании заявлений и квитанций об оплате, либо на иной договорной основе.

2.2.14 приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику коммунальных ресурсов, в случае возникновения задолженности за период более трех расчетных месяцев;

2.2.15 выполнять по согласованию с уполномоченными собственниками многоквартирного дома лицом дополнительные работы (услуги), не предусмотренные настоящим договором (не утвержденные общим собранием собственников многоквартирного дома), в том числе в порядке исполнения предписаний органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и других государственных контролируемых организаций с последующим оформлением актов выполненных работ (услуг), подписанных руководителем Управляющей компании и уполномоченным Собственником лицом и предоставлением информации о данных работах (услугах) и произведенных расходах в рамках годового отчета.

2.2.16 привлекать за счет Собственника третьих лиц для сбора показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг;

2.2.17 осуществлять сбор, обновление и хранение информации (в том числе: паспортные данные, копии правоустанавливающих документов на занимаемое помещение) о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

2.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

2.3.1 вносить в полном объеме плату за содержание, текущий ремонт в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации или в кассу третьего лица, установленного Управляющей организацией;

2.3.2 вносить плату за коммунальные услуги, сложившиеся до 30.04.2018г. на расчетный счет Управляющей организации или в кассу третьего лица, установленного Управляющей организацией;

2.3.2.1 вносить плату за коммунальные услуги после 30.04.2018г. в адрес ресурсоснабжающей организации, при этом плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.3.3 оплачивать затраты Управляющей компании, предусмотренные п. 2.2.16 настоящего договора;

2.3.4 использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

2.3.5 бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

2.3.6 осуществлять за свой счет содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения Собственника, не относящегося к общему имуществу;

2.3.7 соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

2.3.8 при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания лицу, уполномоченному Управляющей компанией или иные, необходимые для своевременного начисления сроки;

2.3.9 соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

2.3.10 согласовать с Управляющей компанией возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности в случае их приобретения;

2.3.11 проводить какие-либо работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

2.3.12 не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

2.3.13 немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества и имущества Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.3.14 предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

2.3.15 допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

2.3.16 ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

2.3.17 не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения;

2.3.18 ежеквартально (через уполномоченное лицо) принимать выполненные Управляющей компанией работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома за отчетный период с подписанием соответствующего Акта, а в случае отказа от его подписания – составлением и передачей в адрес Управляющей компании перечня недоделок и замечаний по выполненным работам (услугам);

2.3.19. предоставлять сведения об изменениях в площади квартир, количестве проживающих и временно отсутствующих абонентов.

2.4. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО:

2.4.1 владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;

2.4.2 требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в порядке осуществления контроля за исполнением договорных обязательств Управляющей компанией:

- получать сведения о ходе выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, о поступлении, движении, использованию и остатков средств на субсчете дома;
- участвовать в приемке выполненных работ и услуг;

2.5. СОБСТВЕННИК НЕ ИМЕЕТ ВПРАВО:

2.5.1 самовольно проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

2.5.2 устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

2.5.3 использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

2.5.4 нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

2.5.5 подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

2.5.6 осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2.5.7 отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок один год.

3.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными договором, цена настоящего договора с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. составляет -121061,43руб. (сто двадцать одна тыс. шестьдесят один руб. 43 коп.), включая НДС 20%.

3.5. Плата за 1 кв.м. жилого (нежилого) помещения составляет 29,01 руб. (двадцать девять руб. 01 коп.) в том числе: управление – 6,75 руб. с учетом НДС 20%, содержание и текущий ремонт – 22,26 руб.

3.6. Собственник вносит плату за оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании полученных платежных документов, на расчетный счет Управляющей компании или в кассу третьего лица, с которым Управляющая компания имеет договор на оказание соответствующих услуг.

3.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается".

3.9. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для отказа от оплаты за содержание, ремонт общего имущества, а так же коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома.

3.10. Оплата выполненных Управляющей компанией дополнительных работ согласно п.2.2.15 настоящего договора осуществляется Собственником на основании платежных документов путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей компании или в кассу третьего лица, с которым Управляющая компания имеет договор на оказание соответствующих услуг.

3.11. В случае оказания услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за данные услуги подлежит снижению в порядке, установленном постановлениями Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении 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».

4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1.При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.2.Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.3.Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств третьими лицами, на которых ею было возложено исполнение работ и услуг по настоящему Договору.

4.4.Управляющая компания не несет ответственность по задолженности Собственника за предоставленные последнему коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями.

4.5. Управляющая компания обязана возместить ущерб, причиненный по своей вине общему имуществу собственников, включая расходы по восстановлению общего имущества и компенсации другим собственникам неудобств, вызванных неисправностями общего имущества, причиненными виновной стороной. При невозможности установления виновника причиненного ущерба, восстановление общего имущества производится за счет всех собственников, пользующихся этим имуществом, пропорционально их доле в общей собственности;

4.6. Стороны определили распределять объем коммунальных ресурсов (горячее, холодное водоснабжение, электроснабжение и отвод сточных воды), потребленный многоквартирным домом в целях содержания общего имущества, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, превышающий объем потребленных коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, рассчитанный по нормативу потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.7.Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору осуществляет ответственное лицо, выбираемое из числа собственников в соответствии с порядком, указанным в Приложении № 3.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор действует с 01.01.2019 г. по 31.12.2023 г.

5.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим договором (п. 6 ст.162 ЖК РФ).

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

5.4 Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

5.4.1. по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- 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 позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

5.4.2. по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца 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 несет ответственности;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём 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.

5.4.3. При одностороннем расторжении договора по инициативе Собственника, Управляющая компания вправе требовать от Собственника возмещения убытков причиненных расторжением договора, компенсацию расходов, направленных на инвестирование средств в общее имущество дома.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

7.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

7.3. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре на русском языке, который хранится в Управляющей компании.

Приложения:

1. Состав Общего имущества в многоквартирном доме.
2. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию, техобслуживанию и текущему ремонту.
3. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по договору управления.
4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания
ООО «Служба единого заказчика»
Юридический адрес: 393460 Тамбовская обл.
г.Уварово
Фактический адрес: пер.Флотский д.5

Собственники помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Тамбовская обл., г.
Уварово, ул. Южная, д. 73А согласно
Приложения № 2 к протоколу общего собрания
собственников от 13 / 11 / 2018г.
№ 1/Ю-73А.

в АО Банк «ФКПБ» г. Тамбов
Кор/счет 30101810600000000755

БИК 046850755
Директор



Пивоваров М.Ф./

М.П.

От имени Собственника _____

Состав общего имущества многоквартирного

№	Наименование объекта
1.	Земельный участок, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)
3.	Помещения не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме
4.	Внутридомовые инженерные системы: а) 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. б) водоотведения, состоящего 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) газоснабжения, состоящего из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, г) отопления, состоящего из стояков и ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, а в случае их отсутствия – до внутриквартирных обогревающих элементов, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. д) электроснабжения, состоящего из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных приборов помещений общего пользования, внутридомовых сетей (кабелей) до индивидуальных приборов учета электрической энергии. е) лифты, лифтовое оборудование, лифтовые шахты. ж) иное оборудование, находящееся в доме, предназначенное для обслуживания более одного помещения.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию, техобслуживанию и текущему ремонту.

I. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Содержание Общего имущества.

Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.

Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

Дератизация и дезинсекция технических помещений.

Уборка и мытье лифтов.

Чистка урн и решеток перед входом в подъезды.

Осмотр состояния:

- оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен в местах входа в подъезды и подвал, выход на кровлю.

- запорных устройств дверей в подвальных и чердачных помещениях.

Аварийный спил деревьев.

Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев.

Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов, крыш жилых домов.

Очистка приемных воронок и водостоков.

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, внутридомовых газопроводов и вводных газопроводов, в том числе, запорная и регулирующая арматура, вентиляции) и технических устройств (общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, лифты и лифтовое хозяйство и др.)

3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

3.2. На оборудовании, относящемуся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом:

система центрального отопления:

- ремонт и регулировка запорной арматуры в техподпольях

- регулировка и набивка сальников

- уплотнение сгонов

- очистка от накипи запорной арматуры

- испытание системы центрального отопления

- отключение радиаторов при их течи

- очистка грязевиков воздухозаборников

- промывка системы центрального отопления

- слив воды и наполнение водой системы отопления

- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках

- замена участков трубопроводов диаметром от 15 до 32 мм по стоякам

- замена и ремонт запорной арматуры диаметром от 15 до 32 мм по стоякам

- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах

система водопровода, канализации, горячего водоснабжения и водоотвода:

- уплотнение сгонов

- ремонт и регулировка запорной арматуры

- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения

- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах

- прочистка канализационной сети и систем водоотвода

- устранение течи санитарно-технических приборов

- осмотр систем водопровода, канализации, горячего водоснабжения и водоотвода

- смена запорной арматуры и прокладок, набивка сальников запорной арматуры в техподпольях и квартирах

- регулировка смывных бачков в квартирах

- устранение засоров канализационных стояков и гребенок в квартирах

- зачеканка фасонных соединений канализации в техподпольях и квартирах

- смена отдельных участков трубопроводов диаметром от 15 до 32 мм и запорной арматуры диаметром от 15 до 32 мм в техподпольях, смена отдельных участков трубопроводов в квартирах от стояка до водозапорной арматуры, включая запорную арматуру

- смена отдельных участков трубопроводов и фасонных частей канализационных стояков

- смена отдельных участков трубопроводов и заделка стояков соединений внутренних водостоков

- осмотр системы внутренних водостоков

система электроснабжения:

- укрепление плафонов и ослабленных участков внутренней электропроводки в местах общего пользования

- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах

- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов

- проверка заземления электрооборудования

- осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений

- осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих соединений

- осмотр светильников
 - очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ, вводных и этажных шкафов, этажных щитков, электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях
 - замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, участков поврежденных кабелей и электропроводки, установленных в распределительных щитовых установках
 - проведение испытаний электрической сети и оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты
- Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.
Аварийно-диспетчерское обслуживание.
Прочистка вентиляционных каналов.

5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

5.1. Уборка придомовой территории/летний период:

4. Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.

5. Уход за газонами.

5.2. Уборка придомовой территории/зимний период

- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования.
- Укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы.
- Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
- Удаление снега и наледи вручную.

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества по дефектным ведомостям, согласованным с собственником.

1. Стены и фасады, фундаменты.

1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

Восстановление входов в подъезды, подвальные и чердачные тамбура, ремонт тамбуров с восстановлением дверей и запоров.

2.1. Заделка выбоин, трещин, межпанельных и температурных швов.

2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

2.3. Ремонт козырьков над подъездами и балконами верхних этажей

2.4. Ремонт балконов.

2. Крыши.

Ремонт отдельных участков кровли жилых домов, козырьков над подъездами, балконами верхних этажей, подвальными и чердачными тамбурами.

Ремонт участков покрытий парапета, вентиляционных шахт с частичным восстановлением отливов и карнизных плит.

Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

3. Подъезды, вестибюли.

4.1. Ремонт и замена оконных и дверных заполнений подъездов, полное или частичное остекление.

4.2. Покраска, побелка стен и потолков, заделка выбоин, трещин ступеней и площадок подъездов.

4.3. Частичная замена и укрепление металлических перил.

4. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации и водоотвода.

4.1 Смена участков трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей и др. оборудования в местах общего пользования, в объемах согласованных с собственником.

4.2. Восстановление участков разрушенной теплоизоляции трубопроводов.

5. Система электроснабжения

5.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и участков внутренних систем электроснабжения, электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям до оконечных устройств в объемах согласованных с собственником.

6. Благоустройство придомовой территории

6.1. Благоустройство (ремонт отмосток, пешеходных дорожек, малых форм, плановый спил деревьев) в объемах согласованных с собственником.

**Порядок
осуществления контроля за выполнением
Управляющей организацией ее обязательств по договору управления**

1. Собственники помещений имеют право:

1.1. Получать от управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты письменного обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

1.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнение работ, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы, в любой период времени.

1.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

2. Собственники помещений многоквартирного дома выбирают «Доверенное лицо», через которое осуществляется проверка и контроль объемов выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3. Управляющая организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4. Управляющая организация обязана в течение 10 рабочих дней с даты письменного обращения представлять «Доверенному лицу» информацию по выполнению договора.

5. В случае неисполнения Управляющей организацией пунктов 1, 2, настоящего Порядка Собственники помещений имеют право привлекать для контроля за содержанием общего имущества дома контролирующие органы администрации муниципального образования и Государственного жилищного надзора Тамбовской области.»

Ремонтно-строительные работы ДУ-2 на 2019 год.					
№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоим. ед.	ул. Южная 73 А	
				Кол-во	Стоим. Всего
Кровля					
1	Устр-во мелких покрыт. оцинков. сталью(отлива) с вышкой	м2	2450		0
2	Ремонт шиферной кровли подвального тамбура	м2	2200		0
3	Штукатурка вентшахт, парапетов, тамбуров	м2	370		0
4	Обшивка стен порогов профлистом по металлич. каркасу	м2	1700		0
5	Устр-во желобов на козырьках с воронкой и сливн. трубой	м п	1800		0
6	Устр-во желобов на козырьках простых	м.п.	600		0
7	Ремонт рулонной кровли в 1 слой с примыканиями	м2	470		0
8	Устр-во мелких покрытий оцинкованной сталью(отлива)	м2	1450		0
Фасад					
9	Заделка межпанельных швов и трещин в стенах мастикой	м/п	750		0
10	Устр-во козырьков из профлиста по металлич. каркасу	м2	4700		0
11	Устр-во козырьков из профлиста по дерев. каркасу	м2	3200		0
12	Ремонт порогов бетоном	м2	900		0
13	Обрамление порога уголком	м.п.	700		0
14	Облицовка цоколя профлистом по металлическому каркасу	м2	2150		0
15	Облицовка порогов плиткой	м2	1680		0
16	Ремонт штукатурки цоколя (порогов)	м2	550		0
17	Побелка стен фасада (цоколя)	м2	45		0
18	Покраска поверхностей фасада акриловой краской	м2	400		0
19	Покраска поверхностей фасада масляной краской	м2	350		0
20	Установка металлич. козырька над балконом 5,9-х этажей	шт	13000		0
21	Облицовка порогов плиткой с бордюрным камнем	м2	2500		0
22	Ремонт балконов бетоном	шт	10000		0
23	Кирпичная кладка (автовышка)	м3	9450		0
24	Штукатурка стен фасада	м2			0
25	Устройство металлических козырьков над лоджиями	шт.	29000		0
Подъезды					
26	Ремонт подъездов	шт	41000		0
27	Изготовление и установка металлических дверей	шт	20000		0
28	Устройство полов в секциях (ДВП, ДСП, линолеум)	м2	1500		0
29	Установка деревянных дверных блоков с уст-ом откосов	шт	15300		0
30	Установка пластиковых дверей ПВХ с откосами	шт	32000		0
31	Установка пластиковых окон с устройством откосов 1,3*1,4	шт	11000		0
32	Устан-ка пластиковых окон с устройством откосов 2,25*1,3	шт	19000		0
33	Установка пластиковых окон с устройством откосов 0,8*2,3	шт	14000		0
34	Устройство пола из плитки в подъездах	м2	1500		0
35	Окраска металлических дверей и т.д.	м2	130		0
36	Установка домофонов в подъезде	шт	26000		0
Благоустройство					
37	Ремонт отмостки бетоном	м2	1250		0
38	Асфальтирование внутридомовых территорий	м2			
39	Устройство щебеночного покрытия	м2	450		0
40	Изготовление и установка скамеек	шт	4800		0
41	Изготовление и установка столов (комплект стол и 2 скамейки)	шт	13500		0
42	Изготовление и установка песочниц с грибком	шт	17300		0
43	Изготовление и установка ковровыбивалки	шт	6400		0
44	Изготовление и установка карусели	шт			0
45	Изготовление и установка горки	шт			0
46	Изготовление и установка качели	шт			0
47	Изготовление и установка урн	шт	2400		0
48	Установка почтовых ящиков (1 ящик на квартиру)	шт	460		0
49	Установка и изготовление декоративной изгороди	п/м	1500		0
50	Устройство навеса над входом в подвал	шт	36000		0
51	Окраска металлических ограждений	м2	180		0
52	Спил деревьев с вывозом	шт	5500		0
53	Прочие работы (Ремонт веншахт)	руб			62000
54	Всего по плану				62000
55	Дополнительные работы за 2018 год	руб			2400
56	Всего по дому				64400



Управляющая компания
Директор ООО "СЭЗ"
Пивоваров М.Ф.

От имени собственника

(Handwritten signature)