

ДОГОВОР № 1

управления многоквартирным домом

г. Тамбов

«01» сентября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОЗВЕЗДИЕ»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице Генерального директора **Черемисиной Ирины Леонидовны**, действующей на основании Устава, ИНН 6829148000, КПП 682901001, ОГРН 1196820002829, юридический адрес: Россия, Тамбовская область, г. Тамбов, улица Астраханская, д. 164Г, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 28 марта 2019 года, с одной стороны, и **Собственник(и)** жилых и/или нежилых помещений, находящихся в многоквартирном доме по адресу: город Тамбов, улица Клубная, д. 9 (далее **Многоквартирный дом**)-МКД), именуемый (е) в дальнейшем **Собственник(и)**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

Термины, определения и сокращения, используемые в Договоре.

МКД – Многоквартирный дом.

«Правила №491 (Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме)» – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

«(Правила предоставления коммунальных услуг гражданам)» – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354.

Управляющая компания – организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению таким домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставление коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Собственник – физические или юридические лица, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, владеющие, пользующиеся, распоряжающиеся принадлежащим им на праве собственности жилым и/или нежилым помещением, имеющие право собственности на долю в общем имуществе.

Потребитель коммунальных услуг (Потребитель) – Собственник, наниматель, арендатор помещения в МКД, члены его семьи, иные лица, пользующиеся таким помещением на законных основаниях.

Общее имущество Собственников - принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а также иные объекты, указанные в п.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ, а также в разделе 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491), включая фасады зданий, внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество Собственников, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений.

Ресурсоснабжающая организация (РСО) – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с Управляющей компанией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей компании по обеспечению подачи по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергии, питьевой воды,

горячей воды, газа, тепловой энергии и прочих коммунальных услуг, обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по благоустройству зданий и придомовых территорий.

Физический износ – показатель, характеризующий изменение технического состояния общего имущества Многоквартирного дома по сравнению с первоначальным состоянием.

Сезонная эксплуатация – содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, отражающие особенности оказания жилищно-коммунальных услуг в различные периоды года.

Текущий ремонт – ремонт, выполняемый за соразмерную плату для восстановления исправности или работоспособности конструкций и систем инженерного оборудования, являющихся общим имуществом Многоквартирного дома, поддержания эксплуатационных показателей, частичного восстановления ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

Капитальный ремонт – ремонт, выполняемый за соразмерную плату для восстановления ресурса общего имущества Многоквартирного дома с заменой или восстановлением любых составных частей, конструктивных элементов (включая базовые) и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Техническое обслуживание – услуга или комплекс работ (услуг), оказываемых Управляющей организацией по поддержанию исправного состояния или работоспособности общего имущества Многоквартирного дома, а также режимов работы его технических устройств, при использовании по назначению.

Диспетчерское обслуживание – комплекс услуг Управляющей организации по приему, регистрации, учету заявок Потребителей на оказание жилищно-коммунальных услуг и контролю за их исполнением.

Аварийное обслуживание – комплекс первоочередных работ (услуг) и мероприятий по незамедлительному предотвращению возникших аварий и неисправностей общего имущества МКД.

Безаварийное содержание общего имущества МКД – комплекс дополнительных работ (услуг), выполняемых за соразмерную плату для предупреждения возникновения аварий и неисправностей на общем имуществе МКД, либо устранение последствий указанных аварий или неисправностей, сохранения условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

Аварийный ремонт – комплекс нетерпящих отлагательств дополнительных работ (услуг), выполняемых за соразмерную плату для ликвидации последствий возникших аварий и неисправностей на общем имуществе МКД, восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности Потребителей.

Общая площадь помещения Собственника – сумма площадей всех частей такого помещения, включая площади помещения вспомогательного использования.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от 03.08. 2019 года (протокол № 2 от 03.08.19 года).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующими правовыми нормативными актами и инструкциями, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами пользования электрической и тепловой энергии правилами безопасности в газовом хозяйстве, правилами безопасной эксплуатации лифтов, иными методическим, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Управляющая компания по поручению Собственника в течение установленного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в объеме, предусмотренном Приложением № 2 к настоящему договору, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующимся помещением (ями) в этом доме лицам, качество которых должно соответствовать требованиям действующего законодательства, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Управляющая компания действует в интересах Собственников помещений. По соглашению сторон Управляющей компанией могут осуществляться и иные виды услуг.

2.2. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом. Состояние общего имущества на момент приема в управление указано в акте обследования, составляемого в присутствии Собственников (хранится в Управляющей компании). Границы ответственности по инженерным сетям и оборудованию, входящим в состав общего имущества, определяются Приложением № 6 к настоящему договору.

2.3.1 К общему имуществу собственников помещений в МКД может относиться только движимое и недвижимое имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в частности:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир;
- межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;
- иное.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Переданным Управляющей компании по настоящему Договору считается общее имущество собственников помещений в МКД, состав и техническое состояние которого указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Перечень (объем) услуг (работ) по содержанию и ремонту Многоквартирного дома, а также услуг по управлению Многоквартирным домом указан в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

3. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Содержание общего имущества МКД включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств МКД, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей компанией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания общего имущества в исправном состоянии и обеспечения функционирования всех инженерных систем, устройств и оборудования МКД.

3.2. Перечень (объем) услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также услуг по управлению МКД указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

При изменении стоимости работ, предусмотренных пп.2.1.-7в Перечне

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень), Управляющая компания предоставляет Председателю Совета дома, либо Совету дома актуальную редакцию изменённого приложения № 2 к договору управления многоквартирным домом, по его запросу.

3.3. Все работы по содержанию и текущему ремонту проводятся управляющей компанией за счет средств собственников помещений, а также в установленных действующим законодательством случаях, за счет средств нанимателей жилых помещений, средств бюджетов всех уровней, пожертвований, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 2 к настоящему договору, данные работы выполняются в порядке и условиях, утвержденных общим собранием помещений в МКД и по отдельной смете.

Председатель Совета дома направляет в Управляющую компанию заявление, в котором указывает на необходимость составления сметы на вид работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений.

Представители управляющей компании, в целях составления сметы, прибывают в МКД и проводят оценку будущих ремонтных работ общего имущества МКД.

Смета составляется работниками Управляющей компании и утверждается Советом дома отдельным протоколом, который направляется управляющей компании. В отдельных случаях по решению Совета дома смета может составляться сторонними организациями.

Управляющая компания после получения утвержденной сметы на ремонтные работы заключает соответствующий гражданско-правовой договор с подрядной организацией (индивидуальным предпринимателем) на выполнение ремонтных работ.

После выполнения ремонтных работ председателем Совета дома, представителями Управляющей компании и подрядной организации (индивидуальным предпринимателем) подписывается акт выполненных работ в трех экземплярах.

3.4. Работы и услуги, не указанные в Приложении № 2 и не относящиеся к текущему ремонту и содержанию общего имущества МКД, могут быть выполнены Управляющей компанией за дополнительную плату и на основании соответствующих решений собственников МКД и/или решений Совета дома, оформленных соответствующими протоколами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом с 01 сентября 2019 г., при условии, что территориальный орган жилищного надзора внесет изменения в реестр лицензий Тамбовской области в связи с заключением настоящего договора до 31 августа 2019 г.

В случае если территориальный орган жилищного надзора внесет изменения в реестр лицензий Тамбовской области в связи с заключением настоящего договора после 31 августа 2019 г, то Управляющая компания приступит к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий Тамбовской области.

4.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 2.

4.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам МКД и пользующимся его помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в соответствии с требованиями действующего законодательства. Перечень таких услуг определен приложением № 7 к настоящему Договору.

Управляющая компания обязана оказывать следующие коммунальные услуги:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) теплоснабжение (отопление);
- д) газоснабжение.

В случае, если состояние общего имущества (инженерных сетей) не позволяет поставлять в Многоквартирный дом коммунальные услуги надлежащего качества, Управляющая компания обязана уведомить об этом Собственников Многоквартирного дома.

4.1.4. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которые в соответствии с законодательством имеют право на льготы – уменьшать размер платы за коммунальные услуги на величину скидки в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок Собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, лиц в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Хранить и обновлять относящуюся к управлению Многоквартирным домом техническую документацию, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию любого из Собственников Многоквартирного дома знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов. Копии указанных документов могут быть предоставлены Собственнику помещения в МКД по его письменному заявлению при условии компенсации Управляющей компании расходов, связанных со сбором и изготовлением необходимого количества копий таких документов.

4.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки.

4.1.8. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов: в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного настоящим Договором.

4.1.9. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором уведомить Собственника, нанимателя, арендатора и иных пользователей жилых помещений о причинах нарушения.

4.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.11. В течение действия, указанных в Приложении № 2, гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й).

4.1.12. От своего имени, но за счет Собственников, заключать с компаниями коммунального комплекса (РСО) договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) и лицам, пользующимся помещением(ями), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

4.1.13. Своевременно информировать Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные и другие услуги.

4.1.14. Обеспечить выставление Собственникам платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим.

4.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

4.1.16. По требованию Собственника или иных лиц, пользующихся помещением Собственника, выдавать в установленный законом срок справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.1.17. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником и лицами, пользующимися его помещением(ями), время доступа в это помещение в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.18. При необходимости направлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме уведомления и (или) предложения о необходимости проведения текущего, либо капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, обязательным требованиям, установленными законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законодательством РФ или Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.20. Предоставлять Собственникам помещений отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующим за истекшим годом, который подлежит опубликованию в ГИС ЖКХ. В этом случае отчет считается доведённым до всех собственников. Форма предоставляемого Управляющей организацией отчета утверждена действующим законодательством.

4.1.21. На основании заявки Собственника, арендатора, нанимателя или иных лиц, пользующихся помещением (ями) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

4.1.22. В заранее согласованное с Собственником или лицами, пользующимися его помещением в Многоквартирном доме, время, периодически один раз в три месяца, проверять наличие индивидуальных приборов учета, распределителей, их техническое состояние и достоверность представленных Собственником (потребителем) сведений о показаниях приборов учета и распределителей.

4.1.23. Ежемесячно снимать показания с общедомовых приборов учета, потребления в местах общего пользования. Полученные показания приборов учета заносить в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

4.1.24. По заданию Совета дома самостоятельно или с привлечением юридических и физических лиц (специалистов) имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

В случае если по заданию общего собрания собственников помещений или Совета дома, Управляющая компания заключает гражданско-правовой договор в интересах Собственников помещений с подрядной организацией на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, то Управляющая компания обязана назначить ответственное должностное лицо, осуществляющее контроль за исполнением условий гражданского правового договора, о чем сообщить председателю Совета дома в течение 3 (трех) рабочих дней после заключения соответствующего гражданско-правового договора.

4.1.25. При необходимости направлять Совету дома уведомления и (или) предложения о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества в МКД.

4.1.26. На основании обращений собственников либо лиц, привлеченных Собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, оборудование систем провайдеров сети Интернет итп), производить начисление в едином платежном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей компании расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии установленной законодательством и технической возможности начисления данных платежей. При том управляющая компания вправе запросить у председателя Совета дома документы (протокол общего собрания собственников помещений, протокол заседания Совета дома, договор итд), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в сроки, согласованные с Собственником.

4.2.2. Требовать внесения платы за содержание и ремонт помещения и за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральным законодательством и настоящим договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.2.3. Требовать допуска у Собственника помещения и/или Потребителя в занимаемое им помещение в Многоквартирном доме, работников или представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, проверки наличия и достоверности показаний индивидуальных приборов учета, а также для ликвидации аварийных ситуаций.

4.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником и лицами, пользующимися его помещением в Многоквартирном доме, обязанности представителей допускать в занимаемое ими жилое помещение работников и Управляющей компании, в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, подачу потребителю воды, электрической энергии и газа.

4.2.6. Без предварительного уведомления Собственника или лиц, пользующихся его помещением в Многоквартирном доме, приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

4.2.7. Проводить в порядке и сроки, установленные законодательством, проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб, а также проводить проверки правильности учета потребления коммунальных услуг по показаниям индивидуальных приборов учета.

В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, показаниям индивидуальных приборов учёта проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учёта.

4.2.8. Отказаться от проведения ремонтных работ, в случае, если в занимаемом Собственником помещении загромождены (закрыты) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, загромождены и загрязнены своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования, и Собственник или лица, пользующиеся его помещением, отказываются своими силами или за свой счет устранить данные препятствия (обеспечить доступ к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, эвакуационным путям и местам общего пользования).

4.2.9. Владеть и пользоваться Общим имуществом Собственников (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), на основании решения общего собрания Собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также иные цели, устанавливаемые Собственниками.

Условия использования Общего имущества Собственников указаны в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.2.10. Заключать договора со сторонними организациями, предоставляющими услуги МКД, либо пользующимися Общим имуществом Собственников, взимать арендную плату за пользование частями конструктивных элементов, инженерными сетями и коммуникациями и другим общим имуществом собственников жилья.

4.2.11. Предоставлять по требованию председателя Совета дома информацию о состоянии поступления денежных средств за арендную плату пользования частями конструктивных элементов, инженерными сетями и коммуникациями общего имущества собственников жилья.

4.2.12. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, платы за пользование частями конструктивных элементов, инженерными сетями и коммуникациями и другим общим имуществом собственников жилья.

4.2.13. Производить дополнительные начисления в едином платежном документе, указанном в пункте 4.1.14 настоящего Договора, и требовать с Собственника внесение платы за работы и услуги, не предусмотренные Приложением №2 к настоящему Договору, выполнение которых было необходимо с целью недопущения и/или избежания большего причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Потребителя), обеспечения безопасности людей и сохранности многоквартирного дома, а также предотвращения ухудшения качества и перебоев в предоставлении коммунальных услуг. Размер платы рассчитывается согласно принадлежащей доле в праве общей собственности.

4.2.14. Организовать и проводить проверку технического состояния инженерных систем, относящихся к общему имуществу, находящихся в помещениях Собственника и не реже 1 раз в год информировать председателя Совета дома о техническом состоянии дома.

4.2.15. Взыскивать с должников в установленном порядке задолженность по оплате оказанных жилищно-коммунальных услуг и судебных расходов.

4.2.16. После согласования с Советом дома производить начисления в едином платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений за выполнение непредвиденных работ, не предусмотренных в приложении № 2 к настоящему договору, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества коммунальных услуг.

4.2.17. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями общему имуществу дома, другим помещениям, при этом, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лиц для обеспечения доступа сотрудников Управляющей компании в данное помещение, Управляющая компания вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в жилое (нежилое) помещение Собственника которого нет на месте.

При этом Управляющая компания незамедлительно сообщает всеми доступными средствами аварийные службы, полицию и председателя Совета дома, а также составляет комиссионный акт о вскрытии жилого (нежилого) помещения, который подписывается представителями Управляющей компании, свидетелями, членом Совета дома. Для вскрытия помещения обязательно должен присутствовать сотрудник полиции, о чем делается соответствующая запись в акте вскрытия помещения.

В акте указывается состояние входной двери, запорных замков, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе ее устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается представителем управляющей компанией в присутствии свидетелей и сотрудника полиции, закрывается на замок, устанавливаемый управляющей компанией, о чем делается отметка в акте вскрытия помещения. Ключ от замка передается представителю Управляющей компании, о чем также делается отметка. Представитель Управляющей компании снимает печати и открывает помещение в присутствии Собственника, после его обращения с письменным заявлением в управляющую компанию.

В случае если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, условий настоящего договора, то Собственник обязан возместить Управляющей компании и другим собственникам причиненные убытки. В этом случае Управляющая компания выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента его получения либо в течение 40 (сорока) календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом.

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей компании, то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несёт Управляющая компания.

4.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги до 10-го числа месяца, следующего за расчетным по платежным документам Управляющей компании. Оплата коммунальных услуг производится исходя из показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета. Порядок расчета размера платы определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.3.2. Вносить ежемесячную плату за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества многоквартирного дома, такие как «Водоотведение», «Горячее водоснабжение», «Холодное водоснабжение», «Электроснабжение» при наличии соответствующих общедомовых приборов учёта электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, исходя из показаний общедомовых приборов учёта путём распределения между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, в том числе в размере превышения объёма поставленных электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения предоставленных на общедомовые нужды, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над, объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления соответствующей коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

4.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей компанией;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе

запрещается:

- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или в технический паспорт жилого помещения;

- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не загромождать (закрывать) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения и места общего пользования;

е) не осуществлять любые иные действия, запрещенные нормативно-правовыми актами, либо последствием которых может быть причинен ущерб общему имуществу Многоквартирного дома, либо Собственникам помещений Многоквартирного дома.

4.3.4. Не совершать действий, связанных с прекращением подачи коммунальных услуг и отключением коммуникаций.

4.3.5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами.

4.3.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными правовыми актами государственных органов и органов местного самоуправления, а также настоящим Договором.

4.3.7. Переоборудование и (или) перепланировка помещения должна производиться Собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и (или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

4.3.8. Представлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях) и о наличии у таких лиц льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг для расчета размера платы за коммунальные услуги, содержание и техническое обслуживание общего имущества. При отсутствии таких данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по результатам регистрации).

4.3.9. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащие ему помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб в любое время (в случае аварийной ситуации).

4.3.10. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.11. В случае неоднократного отказа Собственником в допуске представителя Управляющей компании к приборам учета и не сообщении в адрес Управляющей компании о новой дате и времени снятия показаний приборов учета коммунальных ресурсов, Управляющая компания вправе произвести расчет платы за потребленные коммунальные ресурсы по нормативам, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка снятия показаний приборов учета.

4.3.12. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, даже если не проживают в своем жилом помещении.

4.3.13. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, Собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией Энергонадзора.

4.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласования с управляющей компанией.

4.3.15. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке, своевременно осуществлять их поверку. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, то объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам, утвержденным действующим законодательством.

4.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо пользующихся помещением, принадлежащим Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору, а также участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполняемых работах и оказываемых услугах Управляющей компанией, связанной с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

4.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние компании, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля компании, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491, 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.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.4.5. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.4.7. Представлять Управляющей компании телефонные номера, по которым возможно связаться с Собственником или лицами, пользующимися его помещением(ями), при возникновении аварийных и иных непредвиденных ситуаций, требующих немедленного устранения в жилом помещении Собственника в целях недопущения причинения вреда жизни, здоровью и имуществу граждан.

4.4.8. Принимать участие 1 раз в месяц в снятии показаний с общедомовых приборов учета и индивидуальных электросчетчиков с участием представителя управляющей компании.

4.4.9. После окончания работ, предусмотренных приложением № 2 к Договору, представителями Управляющей компании составляется акт приемки выполненных работ в 2 (двух) экземплярах, по форме, утвержденной органом исполнительной власти и подписывается Сторонами, по одному для каждой стороны.

Работы считаются не принятыми, если акты приемки выполненных работ не подписаны Председателем Совета дома или членом Совета дома или собственником жилого помещения.

При отсутствии указанных актов приемки выполненных работ или акты не были подписаны Председателем Совета дома (членом Совета дома или собственником жилого помещения), работы считаются не выполненными и Совет дома, вправе заказать вид работ по содержанию и текущему ремонту на сумму, включая стоимость не выполненных работ, как по содержанию, так и по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Акты выполненных работ оформляются работниками управляющей организации в соответствии с требованиями приказа Министерства строительства и ЖКХ № 761/пр от 26 октября 2015 года, а в случае изменения или его отмены, иными нормативными правовыми актами.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД, А ТАКЖЕ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Цена Договора определяется исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также в соответствии с положениями пунктов 5.4. настоящего Договора.

5.2. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, устанавливается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учётом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один календарный год.

5.3. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, может индексироваться по фактическому уровню инфляции, установленному бюджетным законодательством РФ на очередной финансовый.

5.4. Стоимость услуг и работ, выполнение которых должно производиться специализированными организациями, в том числе: вывоз твердых бытовых отходов в соответствии с действующим законодательством РФ, а внутридомовых газопроводов определяется по Договорам, заключенными между ними и УК, как произведение тарифа за указанные услуги, исходя из стоимости такой услуги на 1 квадратный метр, принадлежащего (занимаемого) помещения в МКД или в соответствии с действующим законодательством.

Стоимость работ и услуг, оказываемых специализированными организациями, изменяется на основании их уведомлений Управляющей компанией об изменении стоимости выполняемых ими работ и оказываемых услуг, но не чаще одного раза в год.

При этом Управляющая компания обязана уведомить Собственников помещений и разместить соответствующую информацию на оборотной стороне единого платежного документа за оплачиваемый прошедший месяц.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере **11,90 руб. (в т.ч. текущий ремонт общего имущества 3,54 руб.)** в месяц за один кв.м. общей площади помещения(й) Собственника (Приложение № 2).

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

Размер платы за холодное водоснабжение, водоотведение при отсутствии на занимаемой площади зарегистрированных лиц взимается по нормативу на одного человека.

Размер платы коммунальных услуг при оборудовании многоквартирного дома приборами учета осуществляется исходя из показаний общедомового прибора учета.

Размер платы за электроэнергию, потребленную в местах общего пользования рассчитывается по показаниям общедомового электросчетчика, подключенного к освещению мест общего пользования и лифту и распределяется между Собственниками пропорционально общей площади занимаемого помещения.

5.7. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей компании, исходя из доли Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, т.е. пропорционально площади, занимаемого им помещения.

5.8. Плата за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги вносится Собственником на основании единого платежного документа, представляемого Управляющей компанией. В случае представления единого платежного документа позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.9. В выставленном Управляющей компанией платёжном документе указываются:

1) почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й) (нанимателях жилых Помещений государственного и муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имён и отчеств граждан;

2) наименование Управляющей компании (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер её банковского счёта и

банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (содержание и ремонт общего имущества), а также значение размера платы на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

- плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,¹ а также значение размера платы на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц (выделяется в платежном документе отдельной строкой). Плата за капитальный ремонт устанавливается в соответствии с законодательством РФ или на основании решения Общего собрания собственников помещений;

- плату за вывоз твердых бытовых отходов (вывоз ТБО), а также значение размера платы в соответствии с действующим законодательством РФ и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц (выделяется в платежном документе отдельной строкой);

- плату за обслуживание внутридомовых газопроводов (обслуживание газовых сетей), а также значение размера платы на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц (выделяется в платежном документе отдельной строкой);

б) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учётом наличия в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, в том числе:

- значение тарифов (цен) на коммунальные услуги;

- значение единицы измерения объёмов (количества) коммунальных ресурсов или отведённых сточных вод;

- объём (количество) потреблённых в течение расчётного периода коммунальных ресурсов и отведённых сточных вод (с учётом индивидуальных приборов учёта, общедомовых (коллективных) приборов учёта или с учётом нормативов потребления коммунальных услуг при отсутствии приборов учёта), который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, указывается Собственником или Управляющей компанией в специальных графах платёжного документа;

в) месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему, капитальному, аварийному ремонту, безаварийному содержанию общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, определённую как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

- с проживанием временных жильцов;

- со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг;

- с уплатой Управляющей компанией Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и Договором;

6) сведения о размере задолженности перед Управляющей компанией за предыдущие периоды;

7) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме).²

В выставленном Управляющей компанией платежном документе указываются: расчётный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объём (количество) потребленных коммунальных ресурсов,

¹ При условии принятия на общем собрании собственников помещений в МКД решения о проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в МКД в соответствии со статьями 44 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

² В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счёт средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьёй 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения настоящего договора, размер предоставленных льгот, перерасчет, сумма задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе для информации указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Собственник (наниматель) указывает в соответствующих графах единого платежного документа показания приборов учета за расчетный месяц и подписывает единый платежный документ в установленном месте.

5.10. Сумма начисленных, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, пени (пункт 5.3. настоящего Договора), указываются отдельной строкой в платежном документе.

5.11. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей компании по платежным документам в отделения почтовой связи, отделения Сберегательного Банка Российской Федерации или в кассу ЕРЦ.

5.12. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

5.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества – стоимость работ, может быть исключена из платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае исправления выявленных недостатков, стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в последующих месяцах.

5.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного документа.

5.16. Собственник вправе осуществлять предоплату до 15 числа текущего месяца на основании, выставленного Управляющей компанией по его требованию платежного документа с последующим перерасчетом размера платы.

5.17. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. На основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме решается вопрос о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принимаемом с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией, определяется в соответствии со статьей 319 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.19. Плата за отопление помещений вносится за период его фактического потребления.

5.20. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации несет Собственник помещения.

5.21. В случае неполного расходования денежных средств текущего ремонта и содержания общего имущества в течение года, остаток средств переходит на следующий отчетный год.

5.22. Стоимость обязательных работ в графах «Содержание общего имущества МКД» (Приложение № 2) может начисляться или не начисляться в зависимости от фактически выполненной работы согласно периодичности.

5.23. Остаток средств по стоимости не начисленных (непроизведенных) видов работ, остается в накопительной части средств по содержанию общего имущества.

5.24. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (жилищные услуги) ежегодно устанавливается Собственниками на общем собрании, в случае непринятия Собственниками на их общем собрании решения об установлении размера платы за содержание и

текущий ремонт общего имущества, Управляющая компания вправе применить тарифы, установленные органами местного самоуправления (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ), исходя из объема работ по содержанию и текущему ремонту, указанного в приложении № 2 к настоящему договору.

5.25. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его службы и (или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

5.26. На момент заключения настоящего договора размер платы за жилищные услуги установлен Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение № 2) и за коммунальные услуги установлен уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления города Тамбова.

5.27. Неиспользование Собственниками, принадлежащих им помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

5.28. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного документа.

5.29. В случае если жилое помещение используется пользователями по договору социального найма жилого помещения или по договору найма специализированного жилого помещения, Управляющая компания предъявляет к оплате платежные документы за содержание и текущий ремонт общего имущества, и коммунальные услуги к данным пользователям.

5.30. Работы и услуги по содержанию и ремонту систем электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учета, индивидуальные приборы учета электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отвлечения от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на отвлечении от стояка, в том числе радиаторы отопления, санитарно-техническое оборудование (ванны, раковины, унитазы, включая сифоны на системах канализации и тд), установленные в жилом помещении, другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения, не являющихся общим имуществом, производятся за отдельную плату за счет Собственника.

5.31. Работы по текущему ремонту и содержанию общего имущества дома производятся согласно утвержденного Перечня работ по текущему ремонту на очередном общем собрании собственников помещений в пределах денежных средств текущего ремонта и содержания общего имущества в течение года.

Совет дома вправе самостоятельно изменять, дополнять и уточнять виды работ по текущему ремонту в течение отчетного календарного года.

5.32. Собственники помещений на общем собрании, по предложению Совета дома, вправе определить дополнительный объем работ в местах общего пользования либо замену оборудования (имущества) за счет собственных средств, с указанием конкретного размера и сроков, подлежащих уплате собственниками помещений. Оплата в данном случае производится Собственником и указывается в едином платежном документе отдельной дополнительной строкой.

5.33. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом за календарный год в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы Управляющей компании оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей компании и является ее собственностью, при условии, что полученная Управляющей компанией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Факт надлежащего или ненадлежащего качества отражается в акте выполненных работ, который подписывается представителями Управляющей компании и председателем Совета дома.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. 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, а также при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Управляющая компания обязана произвести перерасчет за жилищные и коммунальные услуги ненадлежащего качества.

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания посторонних в жилом помещении Собственника, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реально причиненного ущерба.

6.5. Управляющая компания освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если оно произошло в результате непредотвратимых для Управляющей компании обстоятельств, которые повлияли на ухудшение качества коммунальных услуг.

К таким обстоятельствам, в частности, относятся:

- аварийная ситуация на общем имуществе, возникшая по вине Собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями);
- бездействие собственников помещений в МКД в проведении общего собрания, либо отказ общего собрания собственников помещений в МКД от проведения необходимых ремонтных работ в отношении общего имущества и оплате их стоимости;
- нарушение Собственником или лицами, пользующимися его помещением(ями), правил пользования соответствующим помещением, повлекшее ухудшение качества предоставляемых коммунальных услуг;

6.6. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред, причиненный общему имуществу собственников помещений в МКД, жизни, здоровью или имуществу Собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями), при их отказе в доступе (не обеспечении доступа в случае не проживания, временного или постоянного отсутствия) к общему имуществу, расположенному или проходящему через их помещения. При этом такой отказ должен быть зафиксирован актом, составляемым сотрудником Управляющей компании в присутствии двух других лиц (например, соседей).

При устранении аварийных ситуаций Управляющая компания не несет ответственности за демонтаж самовольно возведенных конструкций, препятствующих допуску сотрудников Управляющей компании к общему имуществу, находящемуся в соответствующем помещении Собственника.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД либо его отдельных элементов и непринятие собственниками помещений соответствующего решения о проведении ремонта и (или) капитального ремонта, а равно отказ собственников от предложения Управляющей компании провести необходимые ремонтные работы за счет средств на текущий ремонт, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, по требованию Управляющей

компании либо Собственника, составляется Акт нарушений условий договора. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины, на возникшие нарушения, акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя)

7.4. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя) под расписку.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров и в претензионном порядке. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

Претензия на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Претензия должна быть рассмотрена Управляющей компанией в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня ее получения.

8.2. Собственник может заключить с Управляющей компанией отдельный договор, в котором бы поручал Управляющей компании получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору для их перечисления Собственнику.

8.3. Собственник и лица, пользующиеся его помещением(ями) обязаны оказывать содействие Управляющей компании в надлежащем управлении МКД, содержании и ремонте общего имущества МКД, своевременном реагировании на неблагоприятные факторы при использовании (эксплуатации) общего имущества.

8.4. В случае проведения переустройства, перепланировки, реконструкции жилого помещения, Собственник обязан уведомить об этом Управляющую компанию.

8.5. Управляющая компания не обязана выполнять не заказанные и не оплачиваемые собственниками помещений в МКД (а в случаях, предусмотренных жилищным законодательством РФ, нанимателями жилых помещений) услуги и работы, не предусмотренные настоящим Договором, а также не может отвечать за последствия невыполнения таких работ и услуг.

8.6. Выполнение ремонта имущества Собственника, не относящегося к общему имуществу МКД, производится Управляющей компанией по отдельному договору на возмездной основе.

8.7. Управляющая компания не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на производство соответствующих работ в Управляющей компании (через диспетчера).

8.8. Извещения и информация общего характера, в том числе прейскуранта цен на работы и услуги, оказываемых за плату, об изменении платежных реквизитов, об изменении ежемесячных платежей и прочая информация, считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей компании www.uksozvezdie68.ru, а также размещена на первом этаже в подъезде дома на информационном стенде и в единых платежных документах.

Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственником заказным письмом либо телеграммой, по месту его жительства.

Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем их доставления в почтовый ящик МКД или путем вручения под расписку Собственнику либо иному проживающему с ним лицу.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей компании лично Собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей компании, считается надлежащим образом переданной.

8.9. Заключение (подписание) Председателем совета дома, членом совета дома или собственником жилого помещения настоящего Договора является дачей согласия Управляющей компании на обработку персональных данных собственников многоквартирного дома, в соответствии с требованиями ФЗ «О персональных данных».

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано субъектом персональных данных лично или через председателя Совета дома.

В случае обращения к председателю Совета дома, члену совета дома или собственнику жилого дома, подписавшего договор управления многоквартирным домом собственников не менее 5 помещений о необходимости отзыва согласия на обработку персональных данных у Управляющей компании, Совет дома инициирует проведение внеочередного общего собрания собственников помещений и выносит данный вопрос на обсуждение собственниками помещений.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайной и непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов

должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют 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.

9.3. 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. Такое извещение направляется любыми доступными способами.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

10.2. Началом срока исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является 01 сентября 2019 года, при условии, что территориальный орган жилищного надзора внесёт изменения в реестр лицензий Тамбовской области в связи с заключением настоящего договора до 31 августа 2019 года.

В случае если территориальный орган жилищного надзора внесет изменения в реестр лицензий Тамбовской области в связи с заключением настоящего договора после 31 августа 2019 года, то Управляющая компания приступит к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий Тамбовской области.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10.4. Если не менее чем за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, прекращении, расторжении или

заключении на иных условиях, то настоящий Договор считается продленным на тех условиях на тот же срок.

10.5. При досрочном расторжении сторонами настоящего Договора Собственники помещений обязаны оплатить фактически понесенные Управляющей компании расходы по предоставлению жилищно-коммунальных услуг и других услуг, предусмотренных настоящим Договором, а также предусмотренных другими договорами, заключенными с Собственником либо с иными лицами в интересах и с согласия Собственника.

При этом Договор считается расторгнутым с момента полной оплаты Собственниками помещений указанных расходов Управляющей компании. В свою очередь Управляющая компания должна возратить собственникам, полученные и неизрасходованные денежные средства на содержание дома, предоставив полный финансовый отчет.

10.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей компанией и Собственником.

10.7. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.8. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 – Перечень, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и общие сведения о многоквартирном доме.

Приложение №2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Приложение №3 - Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома (хранится в управляющей компании).

Приложение № 4 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений.

Приложение № 5 - Условия использования Общего имущества Собственников.

Приложение № 6 - Граница ответственности по инженерным сетям и оборудованию.

Приложение № 7 - Перечень предоставляемых в многоквартирном доме коммунальных услуг.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ

Юридический адрес: Россия,
Тамбовская область, г. Тамбов

улица Астраханская, д. 164Г.

ОГРН 1196820002829

ИНН 6829148000

КПП 682901001

Тамбовское отделение № 8594

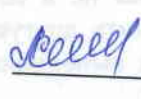
ПАО Сбербанк

р/счёт 40702810861000007564

к/счёт 30101810800000000649

БИК 046850649

Председатель совета МКД:

 / Служба ЛБ

Генеральный директор
ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

 И. Л. Черемисина



Перечень, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Клубная, д. 9

В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе: - межквартирные лестничные площадки, - лестницы, - коридоры, - чердаки, - технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки); - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая ОДПУ и другое инженерное оборудование);	
б) крыши в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);	
г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);	
д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры): - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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; - 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; - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта	

электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;	
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;	
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, гаражи, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.	

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

ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ:

Юридический адрес: Россия,
Тамбовская область, г. Тамбов
улица Астраханская, д. 164Г.
ОГРН 1196820002829
ИНН 6829148000
КПП 682901001
Тамбовское отделение № 8594
ПАО Сбербанк
р/счёт 40702810861000007564
к/счёт 30101810800000000649
БИК 046850649

Председатель совета МКД:



Слугина Л.П.

Генеральный директор
ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

И. Л. Черемисина



Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Клубная, д. 9

№ п/п	Наименование работ	Виды работ	Периодичность	Стоимость руб./м2 в
1	2	3	4	5
1.	Управление многоквартирным жилым домом	Управление многоквартирным жилым домом		3,34
		Организация работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома	Постоянно	
		Работа с поставщиками коммунальных услуг на основании заключённых договоров		
		Работа с потребителями по предоставлению ЖКУ		
		Внесение данных в ГИС ЖКХ		
		Оказание услуг Сбербанка, ЕРЦ		
		Услуги по открытию и ведению лицевых счетов, регистрационному учёту граждан		
2.	Содержание общего имущества многоквартирного дома			
2.1	Уборка прилегающей территории	Подметание прилегающей территории в летный период	По мере необходимости	1,52
		Уборка мусора с газонов	По мере необходимости	
		Сдвигание и подметание снега в зимний период	По мере необходимости	
		Удаление наледи, посыпка подходов к подъездам и пешеходных зон песчаной смесью	По мере необходимости	
2.2	Содержание помещений общего имущества	Дератизация помещений общего имущества	По мере необходимости	0,15
		Дезинсекция помещений общего имущества	По мере необходимости	
2.3	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	Проведение техосмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в системах водопровода и канализации, теплоснабжения (за исключением приборов учёта)	По мере необходимости	0,80
		Прочистка канализационного лежака		
2.4	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	Консервация систем центрального отопления	2 раза в год (апрель, сентябрь)	1,50
		Регулировка, испытание, расконсервация систем центрального отопления (за исключением приборов учёта), проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий		
		Укрепление и прочистка систем водостока		
		Частичное восстановление нарушенной теплоизоляции подвальной разводки внутридомовых инженерных коммуникаций		
		Укрепление и частичный ремонт окон на лестничных клетках		
2.5	Обслуживание систем вентиляции	Проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции.	По техническому регламенту	0,50
		Прочистка вентиляционных каналов		
3.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома			
3.1	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий и внешних сооружений	Устранение аварийных протечек кровли	По мере необходимости	0,61
		Ремонт отдельными местами		
		Ремонт отдельными местами поверхностей наружных стен		
		Ремонт отдельными местами отмостки		
		Частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд		
		Текущий ремонт отдельных элементов малых архитектурных форм, расположенных на прилегающей территории (без полной замены элементов)		

1	2	3	4	5
3.2	Текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций	Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных РЩ, светильников (за исключением приборов учёта)	По мере необходимости	2,93
		Текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков		
		Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (отопление, ХВС, ГВС и канализация)		
		Текущий и ремонт и замена (не подлежащей ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам (отопление, ХВС, ГВС и канализация)		
4.	Аварийное обслуживание			
	Аварийное обслуживание	Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях	Круглосуточно	0,55
Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества				8,56
ВСЕГО плата за управление, содержание и ремонт общего имущества				11,90

При применении в данном перечне работ понятия - **частичный ремонт** - ремонт выполняется в объёмах, не превышающих 15 % от площади (протяжённости, объёма) подлежащих ремонту конструкций (элементов).

При применении в данном перечне работ понятий - ремонт отдельными частями (местами, участками, элементами) - ремонт выполняется в объёмах, не превышающих 5 % от площади (протяжённости, объёма) подлежащих ремонту конструкций (элементов).

1	2	3	4	5
5.	Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов	Проведение технических осмотров	По мере необходимости	По факту заключения договора
		Выполнение аварийных работ	При возникновении аварийных ситуаций	

Юридический адрес: Россия,

Тамбовская область, г. Тамбов

улица Астраханская, д. 164Г

ОГРН 1196820002829

6829148000

682901001

Тамбовское отделение № 8594

ПАО Сбербанк

р/счѐт 40702810861000007564

к/счѐт 30101810800000000649

БИК 046850649

Генеральный директор

ООО УК "СОЗВЕЗДИЕ"

И. Л. Черемисина

Председатель совета дома:



Л.П.Слугина



Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Клубная, д. 9

- Адрес многоквартирного дома _____;
- номер и дата технического паспорта _____;
- серия, тип постройки _____;
- год постройки _____;
- этажность _____;
- количество квартир _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
- кадастровый номер земельного участка _____

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – _____ шт.	Количество помещений требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе:
Межквартирные лестничные площадки	Количество – _____ шт.	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей – _____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин - _____ Площадь – _____ кв. м.	Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____ шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - _____ шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество – _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт.
Технические этажи	Количество – _____ шт. Общая пл. _____ кв. м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – _____ шт.	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворит.)

		Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество - _____ шт. Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - _____ _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.
	Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____. 4. _____.	Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____. 4. _____.

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

Фундамент	Вид фундамента - _____ Количество проходов - _____ шт.	Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество проходов, требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - _____ шт.	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - _____ шт.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____ кв. м	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал _____	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления - _____ кв. м. Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____ м.

Перекрытия	Количество этажей - _____ Материал - _____	Площадь перекрытия, требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ).
Крыши	Вид кровли - _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - _____ Площадь кровли - _____ кв. м.	Характеристика состояния - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв. м. площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв. м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт. из них: деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.

III. Механическое, электрическое санитарно-техническое и иное оборудование

Лифты и лифтовое оборудование	Количество - _____ шт. В том числе: грузовых - _____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т.	Количество лифтов, требующих: замены - _____ шт. капитального ремонта - _____ шт. текущего ремонта - _____ шт.
Мусоропровод	Количество - _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _____ шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _____ шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - _____ шт. Количество водосточных труб - _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние)	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт. Ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники мест общего пользования	Количество - _____ шт.	Количество светильников, требующих замены - _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта - _____ шт.

Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети электроснабжения	Места общего пользования	Требующие замены - _____
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно́м исчислении: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта - _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1 _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1 _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1 _____ шт. 2 _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1 _____ шт. 2 _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____ 2. _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды.	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____ ,	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____ , _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм. _____ , _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:

	1. _____ 2. _____	1. _____ 2. _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____ _____ м. 2. _____ мм. _____ _____ м. 3. _____ мм. _____ _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____ _____ м. 2. _____ мм. _____ _____ м. 3. _____ мм. _____ _____ м	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: здвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требуется замены или ремонта: здвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	земельного участка - _____ га; в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зелёные насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты

Ливнёвая сеть	Столы _____ шт. Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ:

Юридический адрес: Россия,
 Тамбовская область, г. Тамбов
 улица Астраханская, д. 164Г.
 ОГРН 1196820002829
 ИНН 6829148000
 КПП 682901001
 Тамбовское отделение № 8594
 ПАО Сбербанк
 р/счёт 40702810861000007564
 к/счёт 30101810800000000649
 БИК 046850649

Председатель совета МКД:

Слугина Л.П. Слугина Л.П.

Генеральный директор
 ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»



И. Л. Черемисина

**Предельные сроки устранения недостатков
содержания общего имущества собственников помещений**

Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Клубная, д. 9

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1. Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2. Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4. Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч.
5. Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
8. Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
9. Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
10. Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
11. Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
12. Разбитые стёкла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплётов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования	а) в зимнее время Не более 1 суток б) в летнее время Не более 3 суток

13. Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 3 суток
14. Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее её обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием безопасности)
15. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
16. Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
17. Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
18. Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
19. Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ:

Юридический адрес: Россия,
Тамбовская область, г. Тамбов
улица Астраханская, д. 164Г.
ОГРН 1196820002829
ИНН 6829148000
КПП 682901001
Тамбовское отделение № 8594
ПАО Сбербанк
р/счёт 40702810861000007564
к/счёт 30101810800000000649
БИК 046850649

Председатель совета МКД:



Слугина Л.П.

Генеральный директор
ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»



И. Л. Черемисина

Приложение № 5 к договору управления от № 1 от 01.09.19г

Условия использования Общего имущества Собственников

Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Клубная, д. 9

№ п.п.	Наименование услуги	Ежемесячный размер платы, без учета НДС
1.	Использование более 100 кв.м. площади стены, фасада многоквартирного дома для размещения вывесок, рекламных и иных информационных конструкций.	По факту заключения договоров с поставщиками услуги
2.	Использование менее 100 кв.м. площади стены, фасада многоквартирного дома для размещения вывесок, рекламных и иных информационных конструкций.	По факту заключения договоров с поставщиками услуги
3.	Размещение телекоммуникационного оборудования и телекоммуникационных соединительных линий связи (проведение в полном объеме монтажных работ и в дальнейшем ремонтно-восстановительных и профилактических работ).	По факту заключения договоров с поставщиками услуги
4.	Установка телекоммуникационного оборудования (антенна, точки доступа Wi Fi), ретранслятора беспроводного канала связи.	По факту заключения договоров с поставщиками услуги
5.	Размещение базовых станций (БС) сотовой и/или радиотелефонной связи, антенно-фидерных устройств, оборудования радиодоступа, усилительно и радиотрансляционного оборудования на крыше и технических этажах.	По факту заключения договоров с поставщиками услуги
6.	Прокладка оптоволоконного кабеля транзитом по кровле/фасадной части МКД.	По факту заключения договоров с поставщиками услуги

ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ:

Юридический адрес: Россия,
Тамбовская область, г. Тамбов
улица Астраханская, д. 164Г.
ОГРН 1196820002829
ИНН 6829148000
КПП 682901001
Тамбовское отделение № 8594
ПАО Сбербанк
р/счёт 40702810861000007564
к/счёт 30101810800000000649
БИК 046850649

Председатель совета МКД:

 Слугина Л.П.

Генеральный директор
ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»
И. Л. Черемисина



Граница ответственности по инженерным сетям и оборудованию

Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Клубная, д. 9

«Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью» / Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

№ п.п.	Границы ответственности сторон	
	Управляющая компания	Собственник
1.	Сети холодного и горячего водоснабжения	
	Стояки холодного и горячего водоснабжения до отключающих вентилей, расположенных на ответвлениях стояков в помещении Собственника.	Отключающие вентили, расположенные на ответвлениях от стояков и трубопроводы холодного и горячего водоснабжения, включая сантехоборудование в помещении Собственника.
2.	Канализационные сети	
	Канализационные стояки с тройником или крестовиной до раструба в помещении Собственника.	Внутренние, находящиеся в помещении Собственника, трубопроводы канализации от раструба тройника или крестовины.
3.	Система отопления	
	Стояки системы отопления, включая перемычку на системе отопления до отключающих вентилей (при их наличии) или резьбовых соединений (сгонов) в помещении Собственника.	Отопительные приборы, трубопроводы до перемычки на системе отопления, либо трубопроводы до отключающих вентилей, отключающие вентили (при их наличии) или резьбовых соединений (сгонов) в помещении Собственника.
4.	Сети электроснабжения	
	Внутридомовая система электроснабжения до электросчетчиков индивидуального потребления.	Внутренняя система электроснабжения в помещении Собственника с отключающим устройством (пакетник, автомат), электросчетчики индивидуального потребления.
5.	Сети газоснабжения	
	Внутридомовая система газоснабжения до запорных устройств, расположенных на ответвлениях в помещении Собственника.	Запорные устройства, расположенные на ответвлениях, газовые счетчики, внутренняя система газоснабжения в помещении Собственника.

ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

Юридический адрес: Россия,
Тамбовская область, г. Тамбов
улица Астраханская, д. 164Г.

ОГРН 1196820002829

ИНН 6829148000

КПП 682901001

Тамбовское отделение № 8594

ПАО Сбербанк

р/счёт 40702810861000007564

к/счёт 30101810800000000649

БИК 046850649

Генеральный директор
ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

И. Л. Черемисина

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ

Председатель совета МКД:

Слугина Л.П.

Приложение № 7 к договору управления от № 1 от 01.09.19

Перечень предоставляемых в многоквартирном доме коммунальных услуг
(в зависимости от степени благоустройства)

Адрес многоквартирного дома: г. Тамбов, ул. Клубная, д. 9

По настоящему Договору Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) теплоснабжение (отопление);
- е) газоснабжение.

ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»

Юридический адрес: Россия,
Тамбовская область, г. Тамбов
улица Астраханская, д. 164Г.
ОГРН 1196820002829
ИНН 6829148000
КПП 682901001
Тамбовское отделение № 8594
ПАО Сбербанк
р/счёт 40702810861000007564
к/счёт 30101810800000000649
БИК 046850649

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ

Председатель совета МКД:

 Слугина Л.П.

Генеральный директор
ООО УК «СОЗВЕЗДИЕ»



И. Л. Черемисина