

ДОГОВОР № 1/2020
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственниками помещений)

г. Мичуринск

16 января 2020 г.

ООО «Управляющая компания «ТЕХСЕРВИСКЧТ», именуемое в дальнейшем Управляющая компания, в лице генерального директора Мухортова Василия Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице представителей собственников - Совета дома:

1. Председатель Совета дома – Иванцова Лариса Юрьевна – собственник кв. 36, паспорт 68 14 № 832484, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 22.05.2014г. код подразделения 680-004, свидетельство о государственной регистрации права от 06.06.2013г., серии 68 АБ 624228,
2. Секретарь Совета дома – Воробьев Сергей Алексеевич – собственник кв. 4, паспорт 68 10 № 637829, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 18.01.2011г., код подразделения 680-004, свидетельство о государственной регистрации права от 16.06.2006г., серии 68 АА 558745,
3. Член Совета дома – Клишин Михаил Вячеславович – собственник кв. 34, паспорт 68 12 № 732885, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 02.10.2012г., код подразделения 680-004, свидетельство о государственной регистрации права от 26.08.2005г., серии 68 АА 471418

действующие на основании протокола № 1/2019 от 21 декабря 2019г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 393765, Тамбовская область, г. Мичуринск, мкр. Кочетовка, ул. Олимпийская, дом № 11, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Термины, используемые в договоре

1.1. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме, и имеющее право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади данного помещения. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая компания – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг, оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Исполнители (Ресурсоснабжающие организации и подрядные организации) – организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, капитальному ремонту и на осуществление поставки коммунальных ресурсов.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определен действующим жилищным законодательством: Жилищным Кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006г. с изменениями и дополнениями на текущую дату.

1.5. Общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. В перерывах между Общими собраниями органом управления многоквартирным домом являются Уполномоченные лица.

1.6. Уполномоченные лица (совет многоквартирного дома) – собственник жилых помещений многоквартирного дома, которым решением общего собрания делегировано право представлять интересы всех собственников без дополнительного оформления полномочий, контролировать исполнение договора управления, требовать отчета Управляющей компании, подписывать договор

управления, направлять претензии в адрес Управляющей компании, заявлять требования о расторжении и изменении договора управления.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2 Деятельность по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

2.2.3.1. Проведение технических осмотров и обходов (обследований) в объёме, определяемом Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

Управляющая компания осуществляет:

- ремонт, регулировку, промывку и гидравлическое испытание систем отопления;
- укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами за счет средств населения при принятии собственниками соответствующего решения;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- текущий ремонт кровли со степенью исполнения не более 25% от общего объема конструктивного элемента;
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- замену разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установку пружин или доводчиков на входных дверях;
- ремонт, утепление и прочистку дымоходов и вентиляционных каналов;
- ремонт труб наружного и внутреннего водостока;
- устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание земельного участка при многоквартирном доме в радиусе 5 метров от наружной стены многоквартирного дома до момента передачи его в общую собственность собственникам жилых помещений многоквартирного дома.

2.2.3.4. Технические осмотры общего имущества и планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы. Аварийно-диспетчерская служба выполняет работы в отношении общего имущества. Ведет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений многоквартирного дома. Принятые заявки подлежат регистрации и контролю.

2.2.3.6. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту приведен в приложениях №№ 1, 2, 3.

2.3. Паспортно-визовое обслуживание собственников, проживающих в многоквартирном доме, заключивших договор управления с Управляющей компанией.

2.4. Подписанием настоящего договора собственники жилых помещений многоквартирного дома выражают свое согласие на заключение прямых договоров с каждой ресурсоснабжающей организацией (РСО), поставляющей коммунальный ресурс для услуг холодного, горячего

водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, газоснабжения, а так же на внесение платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

Функции исполнителя коммунальных услуг переходят к ресурсоснабжающим организациям.

2.5. Представление интересов собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, ревизионных органах, в судах, арбитражных судах по вопросам, связанным с исполнением предмета настоящего договора.

2.6. Заключение договоров подряда на выполнение отдельных видов работ, требующих специального разрешения (лицензии) или применения спецтехники.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта: РФ (ч.7. ст.162 ЖК РФ в редакции ФЗ от 31.12.2017г. № 485-ФЗ, действующей с 11.01.2018г.)

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
 - обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
 - принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действия третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
 - предоставлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
 - контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
 - производить взыскание просроченной задолженности установленных обязательных платежей и взносов в рамках законодательства Российской Федерации с учетом судебных расходов;
 - составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности не позднее первого квартала года, следующего за отчетным;
 - вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский и налоговый учет, бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
 - передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в помещениях лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных (Федеральный закон от 27.07.2006г. № 152-ФЗ « О персональных данных»).
 - участвовать в общих собраниях Собственников многоквартирного дома, проводимых по их инициативе;
 - по инициативе собственников многоквартирного дома создавать совет многоквартирного дома с подтверждением его полномочий общим собранием собственников.
 - раскрывать информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.
- 3.1.2. При оказании Собственнику услуг по текущему ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении текущего ремонта жилых зданий в г. Мичуринске руководствоваться действующим законодательством.
- 3.1.3. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом, организации финансирования расходов на содержание, ремонт общего имущества, включая внутридомовые сети, используемые для поставки коммунальных ресурсов.
- 3.1.4. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
 - оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
 - ремонт помещения собственника за границей разграничения ответственности в виде платных услуг;
 - переводе помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;

- принятие мер для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;
- 3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на техническое обслуживание и ремонт общего имущества путем вывешивания объявлений на информационных стендах Управляющей компании, официальном сайте Управляющей компании в ГИС ЖКХ, подъездах многоквартирного дома.
- 3.1.6. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора (при его расторжения в установленном договором порядке) предоставлять отчет Собственникам о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственникам помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.
- 3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений многоквартирного дома, вести их учет и принимать соответствующие меры для устранения выявленных недостатков и обоснованных замечаний в работе Управляющей компании. Вести учет устранения указанных недостатков.
- 3.2. Управляющая компания имеет право:
- 3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищные и иные услуги, включая платные услуги по письменному обращению собственников.
- 3.2.2. Самостоятельно определять первоочередность работ в соответствии с состоянием общего имущества многоквартирного дома, а также сроки, порядок и способы их осуществления.
- 3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра, не позднее, чем за 5 дней до осмотра.
- 3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях, в том числе с Провайдерами.
- 3.2.4.1. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания или Совета дома. В случае решения общего собрания собственников (Совета дома) о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) заключить соответствующие договоры. Предоставлять в пользование общее имущество собственников помещений многоквартирного дома для размещения оборудования операторов сотовой связи (интернет провайдеров) и иным лицам, предлагающим установку и эксплуатацию рекламных конструкций. Уполномочить Управляющую компанию заключить договоры о пользовании общим имуществом многоквартирного дома операторами сотовой связи (интернет провайдеры) и иными лицами, предлагающими установку и эксплуатацию рекламных конструкций на платной основе. Полученные денежные средства направлять на техническое обслуживание и содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и благоустройство придомовой территории.
- 3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных ресурсов.
- 3.2.6. Приостанавливать оказание услуги по управлению многоквартирным домом в части выдачи жилищных документов (лицевой счет, справка о регистрации граждан, выписка из домовой книги) в случае возникновения задолженности у него более трех расчетных периодов подряд по любому виду платежа.
- 3.2.7. Проводить без согласования с общим собранием Собственников, но за счет Собственников, работы по исполнению поручений, представлений, предписаний от государственных и муниципальных контролирующих органов либо в случае возникновения рисков причинения ущерба, либо утраты имущества Собственника или третьих лиц.
- 3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и иные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилое помещение и иные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней указан в п.4.4. договора.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, не допускать захламления, самовольного занятия мест общего пользования.

3.3.5. Своевременно сообщать Управляющей компании об изменении количества проживающих в данном жилом помещении на основании утвержденных в установленном порядке Правил предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителям (работникам) Управляющей компании для устранения аварийной ситуации, осмотра инженерного оборудования.

3.3.7. При парковке личного транспорта не размещать принадлежащее собственнику транспортное средство ближе 5 (пяти) метров от наружной стены многоквартирного дома, обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к входам в подъезды многоквартирного дома. На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза, двигателя (п.2.8 СанПиН 2.1.2.2645-10)

3.3.8. В отношении общего имущества многоквартирного дома собственник обязуется:

- самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- самовольно не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на повреждение;
- самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома и без согласования этих действий с Управляющей компанией;

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать иные услуги.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке с обязательным предварительным согласованием с Управляющей компаний.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Любой собственник жилого помещения имеет право контролировать выполнение работ и услуг Управляющей компанией, а также в случае выполнения работ (услуг) сторонними организациями (Исполнителями), участвовать в приемке выполненных работ, проверке сметы работ и подписании акта выполненных работ (оказанных услуг). Знакомиться со сметой доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, отчетом использования поступивших платежей от собственников многоквартирного дома.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается на общем собрании собственников при выборе Управляющей компании и фиксируется в договоре.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Данный вид оплаты направлен на полное возмещение расходов управляющей компании, связанных с исполнением Договора управления и составляет 15 рублей 00 копеек за 1 кв. м.

Помимо платы за техническое обслуживание (первая строка в платежном документе), собственники жилых помещений, как участники общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, оплачивают в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- коммунальные услуги на содержание общего имущества многоквартирного дома (холодное водоснабжение, отведение сточных вод, электрическую энергию в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме) по утвержденным нормативам потребления Управлением по регулированию тарифов Тамбовской области;
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, а так же диагностику газовых сетей жилых домов со сроком эксплуатации более 30 лет;
- услуги по ежегодному техническому обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

4.3. Размер платы за работы и услуги, указанные в п. 4.2 настоящего Договора, подлежит индексации на основании Распоряжения Правительства Российской Федерации.

Предельные индексы изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливаются Правительством РФ по субъектам Российской Федерации.

Применение индексации правомочно в случае, если для изменения платы применяются официальные данные об уровне инфляции. Пересмотр размера платы за содержание и ремонт общего имущества производится 1 раз в год.

Управляющая компания уведомляет собственников о предстоящей индексации не позже, чем за один месяц, размещая информацию на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома, в месте, доступном для всех собственников помещений и в платежных документах.

4.4. Собственник вносит плату Управляющей компании, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (п.1 ст.155 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается (п.14 ст. 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

4.5. Плата за помещение и за иные услуги (коммунальные услуги в целях использования и содержания общего имущества многоквартирного дома; техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, а так же диагностику газовых сетей жилых домов со сроком эксплуатации более 30 лет; услуги по ежегодному техническому обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов) вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Неиспользование Собственниками и другими лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и иных услуг.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Управляющая компания в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной виновных действий (бездействия) Управляющей компании.

5.2. Управляющая компания не несет материальной ответственности за ущерб, причиненный имуществу Собственников в результате действия третьих лиц, или вызванный обстоятельствами непреодолимой силы, а также при наступлении страховых случаев.

Управляющая компания не несет материальной ответственности перед собственниками в случае, если собственники были проинформированы о необходимости выполнения отдельных видов работ на многоквартирном доме в связи с физическим износом конструктивных элементов, но решение ими об их выполнении принято не было, либо собственники отказались от увеличения объема выполнения работ и их дополнительного финансирования для восстановления работоспособности конструктивных элементов многоквартирного дома.

5.3. В случае, если собственник жилого помещения самовольно внес изменения во внутридомовые инженерные системы без получения письменного согласования этих действий с Управляющей компанией, в том числе: изменил местоположение инженерного оборудования, сменил первичный материал, осуществил изменение его пропускной способности и т.п., вся ответственность за ущерб, причиненный самому собственнику и его имуществу, третьим лицам и их имуществу, возлагается на такого собственника.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

6.2. Отчуждения помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут либо по соглашению сторон, либо:

- В одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 1 месяц;

- В одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании, с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению (признан аварийным, непригодным для проживания, подлежащим сносу или расселению), а вносимая собственниками плата не покрывает размера фактических затрат Управляющей компании и не принято решение собственниками об её увеличении;

- В случае ликвидации Управляющей компании, если не определен его правопреемник.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение о периодичности проведения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается общим собранием собственников с уведомлением Управляющей компании о повестке дня и месте его проведения не менее чем за 10 дней.

Собственники жилых помещений вправе инициировать проведения внеочередного собрания в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации.

7.2. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания путем вывешивания объявлений на информационных стендах многоквартирного дома, рассылки и разноски уведомлений о проведении общего собрания (любым доступным способом).

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

7.3. Отчетное собрание проводится по инициативе Управляющей компании. В случае отсутствия кворума на таком собрании, финансовый отчет о деятельности Управляющей компании за прошедший календарный год размещается на сайте Управляющей компании в сети интернет или вручается Уполномоченному лицу из числа собственников многоквартирного дома под роспись.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с 01 февраля 2020г.

8.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

8.3. Договор, может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгируемым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Границы эксплуатационной ответственности сторон

Границы ответственности Управляющей компании Границы ответственности Собственника помещения



- | | |
|---|---|
| <p>1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, расположенная на отстояков.</p> <p>2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.</p> <p>3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.</p> <p>4. Стояки системы отопления, запорно-регулирующая арматура, расположенная на ответвлениях от стояков.</p> <p>5. Внешняя поверхность стен фасада.</p> | <p>1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и сантехоборудование в квартире</p> <p>2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.</p> <p>3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.</p> <p>4. Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.</p> <p>5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).</p> |
|---|---|

<p>Уполномоченное лицо - Председатель Совета дома – Иванцова Лариса Юрьевна, собственник кв. 36, паспорт 68 14 № 832484, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 22.05.2014г. код подразделения 680-004  Иванцова Л.Ю.</p> <p>Секретарь Совета дома – Воробьев Сергей Алексеевич, собственник кв. 4, паспорт 68 10 № 637829, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 18.01.2011г., код подразделения 680-004  Воробьев С.А.</p> <p>Член Совета дома – Клишин Михаил Вячеславович, собственник кв. 34, паспорт 68 12 № 732885, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 02.10.2012г., код подразделения 680-004  Клишин М. В.</p>	<p>Управляющая компания ООО «УК «ТЕХСЕРВИСКЧТ» ИНН/КПП 6827029818/682701001 ОГРН 1186820003369 Юрический адрес: 393765. Тамбовская обл., г. Мичуринск, микр. Кочетовка, ул. Октябрьская, д. 80 Расчетный счет 40702810802040000665 Тамбовский РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК», г.Тамбов БИК 046850713, корреспондентский счет 30101810600000000713 Генеральный директор  В.А. Мухортов/</p> 
---	--

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения
1.	Техническое обслуживание конструктивных элементов жилых зданий:	
1.1.	-Техническое обслуживание крыш и водосточных систем: удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли, очистка козырьков над подъездами от мусора, грязи, листьев, снега и др. Укрепление и утепление водосточных труб, колен; укрепление оголовков вентиляционных шахт и металлических парапетов. Контроль за состоянием ливневой канализации, восстановление целостности труб, изоляция и утепление труб, прочистка лотков и устранение засоров ливневой канализации. Мелкий ремонт утепляющего покрытия чердачных перекрытий, вентиляционных шахт, дымовентиляционных каналов. -Уборка чердаков, проведение мероприятий по теплоизоляции чердачных технологических отверстий.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал. 1 раз в год
1.2.	Техническое обслуживание оконных и дверных заполнений; проверка состояния продухов в цоколях зданий; проверка исправности слуховых окон; снятие и установка пружин на дверях, установка резинок-уплотнителей и шпингалетов на дверях; утепление дверей и оконных проемов. Установка ручек на дверях и окнах.	по мере необходимости
2.	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования жилых зданий	
2.1.	Планово-предупредительные ремонты по заявкам собственников): устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стгонов, устранение засоров, прочистка канализационной гребенки)	по заявкам собственников 1 раз в год
2.2.	Содержание в исправном состоянии общедомовых систем отопления, водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, повысительных насосных станций, устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентиляей, задвижек), регулировка и испытание систем центрального отопления; промывка и опрессовка систем центрального отопления. Консервация систем центрального отопления, поливочных систем.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
2.	Техническое обслуживание электрических устройств мест общего пользования: устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших лампочек на посадочных площадках лифтов, над входами в подъезд, смена и ремонт выключателей); мелкий ремонт электропроводки; замеры сопротивления изоляции проводов; осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования; проверка заземления.	по мере необходимости
2.	Планово-предупредительные ремонты поэтажных щитков, и	по заявкам

	оборудования собственников (по заявкам собственников) Планово-предупредительные ремонты оборудования в электрощитовых	собственников 1 раз в год не реже 1 раза в год
3.	-Проведение плановых осмотров общего имущества. -Проведение внеплановых осмотров общего имущества.	2 раза в год (весна-осень) По мере необходимости
4.	Содержание придомовой территории: уборка и очистка придомовой территории - в летнее время – подметание и полив территории в жаркое время; - в зимнее время сдвигка и подметание снега, обработка дорожных покрытий песко-солевой смесью при возникновению скользкости, расчистка канавок для обеспечения оттока талых вод	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
5.	Содержание лестничных клеток: техническое обслуживание (плановые и внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, уборка, приобретение инвентаря, материалов и СМС)	в соответствии с графиками
6.	Дератизация и дезинсекция технических помещений	По мере необходимости



<p>Уполномоченное лицо - Председатель Совета дома – Иванцова Лариса Юрьевна, собственник кв. 36, паспорт 68 14 № 832484, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 22.05.2014г., код подразделения 680-004</p> <p> Иванцова Л.Ю.</p> <p>Секретарь Совета дома – Воробьев Сергей Алексеевич, собственник кв. 4, паспорт 68 10 № 637829, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 18.01.2011г., код подразделения 680-004</p> <p> Воробьев С.А.</p> <p>Член Совета дома – Клишин Михаил Вячеславович, собственник кв. 34, паспорт 68 12 № 732885, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 02.10.2012г., код подразделения 680-004</p> <p> Клишин М. В.</p>	<p>Генеральный директор ООО «Управляющая компания «ТЕХСЕРВИСКЧТ» 393765, Тамбовская область, г.Мичуринск, мкр. Кочетовка, ул. Октябрьская, д. 80</p> <p> Мухортов В.А.</p> 
--	---

« 16 » января 2020 г. № 1/2020

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту и периодичность их проведения

№ п/п	Наименование работ и услуг	Наименование объекта проведения работ	Периодичность выполнения
1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	Фундаменты	По мере необходимости
2.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов	стены и фундаменты	По мере необходимости
3.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	Перекрытия	По мере необходимости
4.	Устранение неисправностей кровли, замена и ремонт ливневой канализации, ремонт гидроизоляции. Герметизация свищей и трещин, участков гребней кровли, утепление вентиляционных шахт.	Крыши	По мере необходимости
5.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, замена разбитых стеклопакетов, частичный ремонт испорченных подоконников, откосов и уголков.	Оконные и дверные заполнения	По мере необходимости
6.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	Лестницы, крыльца; козырьки над входами в подъезды, подвалы	По мере необходимости в соответствии с графиком выполнения работ
7.	Замена, восстановление отдельных участков	Полы	По мере необходимости
8.	Восстановление отделки стен, потолков отдельными	Внутренняя	По мере

	участками	отделка подъездах	в необходимости в пределах 3-5 лет
9.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, в том числе (за дополнительную плату, за счет средств собственников) поверка, ремонт, установка и замена коллективных приборов учета	Внутренняя система отопления	По мере необходимости
10.	Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы электроснабжения	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства	По мере необходимости
11.	Замена и восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции	Система вентиляции	По мере необходимости
12.	Аварийно-ремонтное обслуживание		Ежедневно, по мере необходимости

<p>Уполномоченное лицо - Председатель Совета дома – Иванцова Лариса Юрьевна, собственник кв. 36, паспорт 68 14 № 832484, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 22.05.2014г., код подразделения 680-004</p> <p> Иванцова Л.Ю.</p> <p>Секретарь Совета дома – Воробьев Сергей Алексеевич, собственник кв. 4, паспорт 68 10 № 637829, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 18.01.2011г., код подразделения 680-004</p> <p> Воробьев С.А.</p> <p>Член Совета дома – Клишин Михаил Вячеславович, собственник кв. 34, паспорт 68 12 № 732885, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 02.10.2012г., код подразделения 680-004</p> <p> Клишин М. В.</p>	<p>Генеральный директор ООО «Управляющая компания «ТЕХСЕРВИСКЧТ 393765, Тамбовская область, г.Мичуринск, мкр. Кочетовка, ул. Октябрьская, д.80</p> <p> Мухортов В.А.</p> 
---	---

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования

Неисправности оборудования конструктивных элементов	Предельный срок выполнения ремонта
1. Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов.	По заявке собственника, в течение рабочего дня
2. Устранение течи в местах присоединения сантехприборов.	По заявке собственника, в течение рабочего дня
3. Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов.	По заявке собственника, в течение рабочего дня
4. Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания	По заявке собственника, в течение рабочего дня
5. Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	В течение рабочего дня (по заявкам жителей или по предписанию)
6. Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока	2 суток
7. Ремонт - разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, - дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях.	В зимнее время в течение рабочего дня, в летнее время в течение 5 рабочих дней В зимнее время в течение рабочего дня, в летнее время в течение 5 рабочих дней
8. Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, квартир, смена перегоревших лампочек на посадочных площадках лифтов, над входами в подъезд.	В течение рабочего дня






<p>Уполномоченное лицо – Председатель Совета дома – Иванцова Лариса Юрьевна, собственник кв. 36, паспорт 68 14 № 832484, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 22.05.2014г. код подразделения 680-004  Иванцова Л.Ю.</p> <p>Секретарь Совета дома – Воробьев Сергей Алексеевич, собственник кв. 4, паспорт 68 10 № 637829, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 18.01.2011г., код подразделения 680-004  Воробьев С.А.</p> <p>Член Совета дома – Клишин Михаил Вячеславович, собственник кв. 34, паспорт 68 12 № 732885, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 02.10.2012г., код подразделения 680-004  Клишин М. В.</p>	<p style="text-align: right;">Генеральный директор ООО «Управляющая компания «ТЕХСЕРВИСКЧТ» 393765, Тамбовская область, г.Мичуринск, мкр. Кочетовка, ул.Октябрьская, д.80</p> <p style="text-align: center;">  Мухортов В.А.</p>
--	---

**Перечень,
состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого
осуществляется управление**

№ п/п	Адрес	Тамбовская обл., г. Мичуринск, мкр. Кочетовка, ул. Олимпийская, д.11
Общие сведения		
1.	Год постройки	1990
2.	Год ввода в эксплуатацию	1990
3.	Тип дома	Многоквартирный дом
4.	Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора
5.	Капитальный ремонт	крыши 2025-2027гг. фасада 2034-2036гг. инженерных сетей 2034-2036гг. установка приборов учета 2034-2036гг. ремонт подвального помещения 2034-2036гг.
6.	Количество этажей	3
7.	Количество подъездов	3
8.	Наличие лифтов	Отсутствует
9.	Количество помещений	36
	жилых помещений	36
	нежилых	-
10.	Общая площадь помещений, м2	2918,8
11.	Площадь жилых помещений, м2	2120,49
12.	Площадь нежилых помещений, м2	-
13.	Площадь помещений общего имущества, м2	782,0
	в т.ч. лестничных площадок (тамбуров)	194,4

14.	Кадастровый номер земли	68:26:0000013:2
15.	Кадастровый номер дома	68:26:0000013:14
16.	Площадь земельного участка, м2	4730,0
17.	Площадь парковки, м2	Отсутствует
18.	Дом признан аварийным	Нет
19.	Класс энергетической эффективности	Не присвоен
20.	Детская площадка	Не имеется
21.	Спортивная площадка	Не имеется
Общие показатели конструктивных элементов		
22.	Тип фундамента	ленточный
23.	Тип перекрытий	Железобетонные
24.	Материал несущих стен	кирпичные
25.	Тип фасада	соответствует материалам стен
26.	Тип крыши	плоская
27.	Тип кровли	из рулонных материалов
28.	Площадь кровли, м2	627,5
29.	Площадь подвала м2	587,6
30.	Тип мусоропровода	Отсутствует
Инженерные системы		
31.	Тип системы электроснабжения	центральное
32.	Тип системы теплоснабжения	центральное
33.	Тип системы горячего водоснабжения	отсутствует
34.	Тип системы водоснабжения	центральное, количество вводов в дом-1
35.	Тип системы водоотведения	центральное
36.	Тип системы газоснабжения	центральное
37.	Тип системы вентиляции	вентиляция вытяжная
38.	Тип системы пожаротушения	отсутствует
39.	Тип водостоков	наружные


Наличие общедомовых приборов учета		
40.	Холодное водоснабжение	Отсутствует, установка требуется
41.	Водоотведение	Отсутствует, установка не требуется
42.	Газоснабжение	Отсутствует, установка не требуется
43.	Теплоснабжение	имеется
44.	Электроснабжения	имеется

<p>Уполномоченное лицо - Председатель Совета дома – Иванцова Лариса Юрьевна, собственник кв. 36, паспорт 68 14 № 832484, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 22.05.2014г. код подразделения 680-004</p> <p> Иванцова Л.Ю.</p> <p>Секретарь Совета дома – Воробьев Сергей Алексеевич, собственник кв. 4, паспорт 68 10 № 637829, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 18.01.2011г., код подразделения 680-004</p> <p> Воробьев С.А.</p> <p>Член Совета дома – Клишин Михаил Вячеславович, собственник кв. 34, паспорт 68 12 № 732885, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 02.10.2012г., код подразделения 680-004</p> <p> Клишин М. В.</p>	<p>Генеральный директор ООО «Управляющая компания «ТЕХСЕРВИСКЧТ 393765, Тамбовская область, г.Мичуринск, мкр. Кочетовка, ул.Октябрьская д.80</p> <p> Мухортов В.А.</p> 
---	---

**Размер
платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц,
перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного
дома № 11 по ул. Олимпийская, Кочетовка, г. Мичуринск**

№ п/п	Наименование услуг	Размер платы за 1 м ² общей площади жилого помещения в месяц	Периодичность
1	2	3	4
1	Управление многоквартирным домом	2,97	постоянно
1.1	услуги по открытию и ведению лицевых счетов, регистрационному учету граждан (паспортный стол)		постоянно
1.2	услуги по расчету платежей за жилищные услуги, услуги по использованию и содержанию общего имущества, расчет льгот.		постоянно
1.3	услуги по выпуску единой платежной квитанции, ее доставки, приему платежей		постоянно
1.4	услуги по приему собственников жилья, подготовка соответствующих актов и ответов (почтовые издержки)		постоянно
1.5	услуги по работе с задолжниками (судебные издержки)		постоянно
1.6	содержание компьютерной, кассовой и иной оргтехники, услуг телефонии и компьютерной связи		постоянно
1.7	прием, хранение информации о собственниках. Ведение реестра собственников, раскрытие информации о деятельности управляющей компании в соответствии со стандартом раскрытия		постоянно
1.8	приобретение канцтоваров, бумаги, бланков отчетности		постоянно
1.9	услуги по лицензированию и аттестации персонала.		постоянно
1.10	составление смет, инженерно-технической документации и отчетности		постоянно
1.11	составление и выдача тех. условий и согласований на производство не лимитированных работ собственников		постоянно
2	Содержание и техническое обслуживание жилого дома: в том числе	7,95	
2.1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	4,59	
2.1.1	Проведение технического осмотра и мелкий ремонт: крыш, фундаментов, наружных стен		2 раза в год
	инженерного оборудования (отопления, холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения) за исключением приборов учета		2 раза в год
2.1.2	Подготовка жилого дома к сезонной эксплуатации		
	подготовка конструктивных элементов		1 раз в год
	подготовка внутридомовых инженерных сетей и оборудования, в т.ч.:		1 раз в год
	систем отопления		1 раз в год
	систем холодного водоснабжения		1 раз в год
	систем горячего водоснабжения	-	1 раз в год
	систем водоотведения		1 раз в год

1	2	3	4
2.2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	3,36	
2.2.1	Текущий ремонт конструктивных элементов зданий и внешних сооружений		По мере необходимости
	устранение аварий протечек кровли		По мере необходимости
	ремонт ливневок и водостоков		По мере необходимости
	ремонт отдельными местами поверхностей стен, цоколей, отмосток		По мере необходимости
	потребный ремонт отдельными местами (вент. шахт, входных площадок, остекление и т.п.)		По мере необходимости
2.2.2	Текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций		
	ремонт и замена вводной запорной и регулирующей арматуры (отопления, водоснабжения, канализации)		По мере необходимости
	ремонт и замена лежаков, стояков, разводки и прочих узлов инженерных систем		По мере необходимости
	потребный ремонт с производством вскрытых работ канализационных выпусков и входов инженерных сетей		По мере необходимости
	ремонт электросетей, РЩ и силовых щитов, замена светильников		По мере необходимости
	потребный ремонт и прочистка вент. каналов		По мере необходимости
	дератизация и дезинсекция мест общего пользования		По мере необходимости
3	Аварийное обслуживание	1,66	
3.1	аварийно-диспетчерское обеспечение		Регулярно
3.2	устранение аварийных ситуаций внутридомовых инженерных коммуникаций и домовых систем, учет и контроль заявок		Регулярно
4	Уборка прилегающей территории	1,94	
4.1	окос трав и уборка мусора с газонов		По графику
4.2	уборка снега в проходах и проездах к дому		Регулярно
4.3	контроль за санитарным состоянием прилегающей территории		Регулярно
4.4	подметание прилегающей территории		По графику
4.5	уборка подъездов		По графику
5	Ежегодная аттестация рабочих мест, ремонт производственной базы	0,48	1 раз в год
	ИТОГО	15,0	

<p>Уполномоченное лицо - Председатель Совета дома – Иванцова Лариса Юрьевна, собственник кв. 36, паспорт 68 14 № 832484, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 22.05.2014г. код подразделения 680-004 <i>Л.И.О.</i> Иванцова Л.Ю. Секретарь Совета дома – Воробьев Сергей Алексеевич, собственник кв. 4, паспорт 68 10 № 637829, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 18.01.2011г., код подразделения 680-004 <i>С.А.</i> Воробьев С.А. Член Совета дома – Клишин Михаил Вячеславович, собственник кв. 34, паспорт 68 12 № 732885, выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Мичуринском районе, 02.10.2012г., код подразделения 680-004 <i>М.В.</i> Клишин М. В.</p>	<p>Генеральный директор ООО «Управляющая компания «ТЕХСЕРВИСКЧТ» 393765, Тамбовская область, г.Мичуринск, мкр. Кочетовка, ул.Октябрьская, д.80 Мухортов В.А.</p> 
--	---