

Граждане-собственники помещений многоквартирного дома №37 четвертого микрорайона г. Уварово, Тамбовской области (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем Собственник, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Развитие», в лице директора Тимофеева Александра Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 01.02.2016г. (протокол № Б/Н от 01.02.2016 г.)

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая компания обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг Собственнику в многоквартирном доме, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник на условиях настоящего договора обязуется принять и оплатить оказанные услуги и выполненные работы.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

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

- 2.1.1. выбирать обслуживающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры на выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;
- 2.1.2. представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- 2.1.3. выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту (приложение №3);
- 2.1.4. контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных услуг;
- 2.1.5. проводить приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 2.1.6. производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- 2.1.7. устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов, с последующим предъявлением претензий;
- 2.1.8. устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников;
- 2.1.9. готовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и проводить расчет расходов на их проведение;
- 2.1.10. проводить проверку технического состояния общего имущества;
- 2.1.11. готовить экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;
- 2.1.12. хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, за счет Собственника вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 2.1.13. принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций, принимать меры по их устранению;
- 2.1.14. выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий;
- 2.1.15. вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию в пределах своих полномочий;
- 2.1.16. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 2.1.17. Ежегодно представлять Собственнику отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год посредством его опубликования на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет в течение 1-го квартала года, следующего за отчетным. Отчет считается принятым Собственником, если в течение месяца с даты опубликования его на официальном сайте Управляющей компании, от последнего не поступят замечания по отчету. В случае, если в течение месяца с даты опубликования отчета на официальном сайте Управляющей компании, в ее адрес поступят замечания по отчету, подписанные лицом, уполномоченным Собственником, то Управляющая компания обязана в течение месяца с даты получения замечаний внести изменения в отчет или направить Собственнику обоснованные возражения на полученные замечания по отчету.
- 2.1.18. предоставлять коммунальные услуги согласно приложению № 6 к настоящему Договору;
- 2.1.19. выполнять иные функции в соответствии с решениями Собственников и за их счет;
- 2.1.20. заблаговременно извещать Собственников о проведении работ, связанных с прекращением предоставления коммунальных услуг и их продолжительности.

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

2.1.22. Обеспечить Собственника необходимой информацией о номерах круглосуточных телефонов для обращения, в случае возникновения аварийной ситуации.

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

2.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВПРАВЕ:

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

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

2.2.3 принимать участие в общих собраниях Собственников;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.13 заключать от имени Собственника и за его счет договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями;

2.2.14 проводить без согласования с общим собранием Собственников, но за счет Собственника работы в случае получения представления (предписания и др.) от Жилищной инспекции иных государственных и муниципальных контролирующих органов либо в случае возникновения рисков причинения ущерба, либо утраты имущества Собственника или третьих лиц.

2.2.15 привлекать за счет Собственника третьих лиц для сбора показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

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

2.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗУЕТСЯ:

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

2.3.2 вносить в полном объеме плату за коммунальные услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации или в кассу третьего лица, установленного Управляющей организацией;

2.3.3 оплачивать затраты Управляющей компании, предусмотренные п. 2.2.17 настоящего договора;

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

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

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

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

- 2.3.8 при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания уполномоченному Управляющей компанией лицу;
- 2.3.9 соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 2.3.10 согласовать с Управляющей компанией возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности в случае их приобретения;
- 2.3.11 проводить какие-либо работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ;
- 2.3.12 не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 2.3.13 немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества и имущества Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 2.3.14 предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;
- 2.3.15 допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 2.3.16 ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;
- 2.3.17 не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения.
- 2.3.18 Ежемесячно (через уполномоченное лицо) принимать выполненные Управляющей компанией работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома за отчетный период с подписанием соответствующего Акта, а в случае отказа от его подписания – составлением и передачей в адрес Управляющей компании перечня недоделок и замечаний по выполненным работам (услугам).

2.4. СОБСТВЕННИК ВПРАВЕ:

- 2.4.1 владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;
- 2.4.2 требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- в порядке осуществления контроля за исполнением договорных обязательств Управляющей компанией:
- получать сведения о ходе выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, о поступлении, движении, использованию и остатках средств на субсчете дома;
 - участвовать в приемке выполненных работ и услуг;

2.5. СОБСТВЕННИК НЕ ВПРАВЕ:

- 2.5.1 самовольно проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;
- 2.5.2 устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 2.5.3 использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 2.5.4 нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- 2.5.5 подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 2.5.6 осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2.5.7 отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

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

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

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

3.3. Плата за содержание и ремонт помещения определяется исходя из цены договора на один год для каждого пользователя помещения пропорционально его доле в праве пользования общим имуществом многоквартирного дома. Плата за содержание и ремонт изменяется Собственниками ежегодного на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными договором, цена настоящего договора с 01.02.2016 г. по 31.01.2017 г. составляет 1010062,00 рублей, в том числе НДС 18%:

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Плата за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, рублей в месяц	Стоимость затрат, рублей
1	Управление многоквартирным домом в т.ч.		
1.1	Затраты по управлению многоквартирным домом	3,87	137927
1.2	Затраты по начислению и сбору платежей	1,33	47401
2	Содержание и текущий ремонт общего имущества дома в т.ч.		
2.1.	Содержание общего имущества		

2.1.1	Дезинфекция и дератизация	0,19	6750
2.1.2	Вывоз ТБО и утилизация	1,74	61947
2.1.3	Содержание придомовой территории	3,58	127738
2.1.4	Уборка лестничных площадок	2,43	86717
2.2	Техобслуживание инженерных сетей и элементов конструкций		
2.2.1	Техобслуживание инженерных сетей и конструктивных элементов	4,34	154678
2.2.2	Техобслуживание и поверка ОПУ	1,55	55113
2.2.3	Текущий ремонт общего имущества	8,53	303944
2.2.4	Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов	0,19	6636,17
2.2.5	Плановая прибыль 5%	0,60	21212

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

3.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за наступлением установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

3.7. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для отказа от оплаты за содержание и ремонт общего имущества.

3.8. Выполнение дополнительных, не установленных настоящим договором работ и услуг согласовываются с уполномоченным на то общим собранием собственников лицом, которое определяет необходимый объем работ и услуг, сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг и порядок их оплаты. Оплата таких работ и услуг производится на основании выставленной Управляющей организацией каждому Собственнику квитанции на предоплату, путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации или в кассу третьего лица, установленного Управляющей организацией.

3.9. Работы, предусмотренные п. 2.2.17 настоящего договора, оплачиваются отдельной строкой на основании выставленной Управляющей организацией каждому Собственнику квитанции, путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации или в кассу третьего лица, установленного Управляющей организацией.

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2 Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.12 настоящего Договора, на весь период до их предоставления, а также в случаях указанных в п. 2.2.12 настоящего Договора.

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

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

4.5 Управляющая компания не несет ответственность по долгам Собственника за предоставленные последнему коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями.

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

4.7 Стороны определили, что объем коммунальных услуг по горячему, холодному водоснабжению и электроснабжению, предоставленный на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, распределяется между собственниками пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому собственнику (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

4.8 Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору осуществляет ответственное лицо, выбираемое из числа граждан-собственников в соответствии с порядком, указанным в Приложении № 5. При не выборе или отказе от выбора ответственного лица и утверждения порядка контроля за выполнением обязательств Управляющей компанией, контроль осуществляется в соответствии с п. 2.1.17. настоящего договора.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор действует с 01.02.2016 г. по 31.01.2020 г.

5.2. Договор считается прекращенным после даты, указанной в п. 5.1. С даты, прекращения настоящего Договора прекращается выполнение работ и услуг, установленных настоящим договором.

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

5.4. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Собственника путем принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, Собственники обязаны предупредить управляющую компанию не позже чем за три месяца до расторжения настоящего договора путем представления ей копии протокола решения общего собрания.

5.5. При одностороннем расторжении договора со стороны Собственника, Управляющая организация вправе требовать возмещения убытков причиненных расторжением договора, компенсацию расходов, направленных на инвестирование средств в общее имущество дома.

5.6. В случае расторжения настоящего Договора стороны обязаны погасить взаимные или односторонние обязательства в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Приложения:

1. Сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме, участвующих в подписании

2. Перечень Общего имущества в многоквартирном доме.

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

4. -

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

6. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания
ООО УК «Развитие»

Юридический адрес: 393460, Тамбовская обл., г. Уварово,

2-й микрорайон, д. 11А

ОГРН 1146828031459

ИНН 6830006850

Р.с. 40702810100100000346

К.с. 40702810200000000773

АКБ «ТКПБ» (ОАО) Уваровский дополнительный офис

Директор ООО УК «Развитие»

М.П.

Гимоев А.Б./

Сведения о Собственниках участвующих в
голосовании и их подписи представлены в приложении
№ 1 к настоящему договору

Купревич Асылкай Мубиньяевна

Адрес: Тамбовская обл., г. Уварово 4 мкр., д. 37, кв. 2

Паспорт: 6803 №872132 выдан Уваровским ОВД
18.03.2003г.

Место рождения с. Энгуразово Уваровского района
Тамбовской области.

 /Купревич А.М./

Перечень общего имущества в многоквартирном доме.

№	Наименование объекта
1.	Земельный участок
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)
3.	Помещения не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камер, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке

Директор ООО УК «Развитие»



/ Тимофеев А.Б./

А.М. Купревич / Купревич А.М./

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

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

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Содержание Общего имущества.

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

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

Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

Дератизация и дезинсекция технических помещений.

Чистка урн и решеток перед входом в подъезды.

Осмотр состояния:

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

- запорных устройств дверей в подвальных и чердачных помещениях.

Аварийный спил деревьев.

Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев.

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

Очистка приемных воронок и водостоков.

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы).

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

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

система центрального отопления:

- ремонт и регулировка запорной арматуры в техподпольях

- регулировка и набивка сальников

- уплотнение сгонов

- очистка от накипи запорной арматуры

- испытание системы центрального отопления

- отключение радиаторов при их течи

- очистка грязевиков воздухозаборников

- промывка системы центрального отопления

- слив воды и наполнение водой системы отопления

- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках

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

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

- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах

система водопровода, канализации, горячего водоснабжения и водоотвода:

- уплотнение сгонов

- ремонт и регулировка запорной арматуры

- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения

- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах

- прочистка канализационной сети и систем водоотвода

- устранение течи санитарно-технических приборов

- осмотр систем водопровода, канализации, горячего водоснабжения и водоотвода

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

- регулировка смывных бачков в квартирах

- устранение засоров канализационных стояков и гребенок в квартирах

- зачеканка фасонных соединений канализации в техподпольях и квартирах

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

- смена отдельных участков трубопроводов и фасонных частей канализационных стояков

- смена отдельных участков трубопроводов и заделка стояков соединений внутренних водостоков

- осмотр системы внутренних водостоков

система электроснабжения:

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

- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах

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

- проверка заземления электрооборудования

- осмотр линий электрических сетей и электрооборудования с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений

- осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей) в технических подпольях и чердаках, с удалением из них влаги и ржавчины

- осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений
- осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих соединений
- осмотр светильников
- очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ, вводных и этажных шкафов, этажных щитков, электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях
- замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, участков поврежденных кабелей и электропроводки, установленных в распределительных щитовых установках
- проведение испытаний электрической сети и оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты

Аварийно-диспетчерское обслуживание.

Прочистка вентиляционных каналов.

4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

4.1. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

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

5.1. Уборка придомовой территории/летний период:

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

5. Уход за газонами.

5.2. Уборка придомовой территории/зимний период

– Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования.

– Укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы.

– Обработка тротуаров антигололедными реагентами.

– Удаление снега и наледи вручную.

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

1. Стены и фасады, фундаменты.

1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

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

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

2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

2.3. Ремонт козырьков над подъездами и балконами верхних этажей

2.4. Ремонт балконов.

2. Крыши.

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

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

Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

3. Подъезды, вестибюли.

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

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

4.3. Частичная замена и укрепление металлических перил.

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

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

4.2. Восстановление участков разрушенной теплоизоляции трубопроводов.

5. Система электроснабжения

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

6. Благоустройство придомовой территории

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

7. Внутридомовые газопроводы и вводные газопроводы:

7.1. визуальный осмотр

7.2. проверка состояния окраски и крепления газопровода

7.3. проверка герметичности соединений и арматуры

7.4. проверка работоспособности и смазка арматуры, перенабивка сальниковых уплотнений (при необходимости).

Директор ООО УК «Развитие»

/ Тимофеев А.Б./

 Купревич А.М./



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

1. Собственники помещений имеют право:
 - 1.1. Получать от управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты письменного обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.
 - 1.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнение работ, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы, в любой период времени.
 - 1.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
2. Собственники помещений многоквартирного дома выбирают «Доверенное лицо», через которое осуществляется проверка и контроль объемов выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.
3. Управляющая организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.
4. Управляющая организация обязана в течение 10 рабочих дней с даты письменного обращения представлять «Доверенному лицу» информацию по выполнению договора.
5. В случае неисполнения Управляющей организацией пунктов 1, 2, настоящего Порядка Собственники помещений имеют право привлекать для контроля за содержанием общего имущества дома контролирующие органы администрации муниципального образования и Государственного жилищного надзора Тамбовской области.»

Директор ООО УК «Развитие»



_____ / Тимофеев А.Б./

Жукович
_____ / Жукович А.М./

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. Горячее водоснабжение
2. Холодное водоснабжение
3. Водоотведение
4. Отопление
5. Электроснабжение

Директор ООО УК «Развитие»



/ Тимофеев А.Б./

Купрович Купрович А.М./