

**Договор управления  
многоквартирным домом №1 по пр.Димитрова в г.Димитровграде**

г. Димитровград

20 января 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Техремстрой», в лице директора Аджиевой Яны Ваховны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Товарищество собственников жилья «ДИМ-1», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления Викторова Александра Викторовича, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий договор заключен на основании Решения членов товарищества собственников жилья (протокол общего собрания членов Товарищества от 20.01.2014 года.)

1.2. По данному Договору Товарищество выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свои обязанности в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.3. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием членов Товарищества в соответствии с его уставом.

1.4. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ и Федеральных органов исполнительной власти, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

**2. Цель и предмет договора**

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.2. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Товарищества, за плату работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пр. Димитрова, д. 1.

2.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах членов товарищества собственников жилья (пользователей) помещений в период срока действия договора, установленного в пункте 8.1. настоящего договора.

2.4. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путём оказания услуг по перечню, приведённому в Приложении №2 к настоящему Договору. Изменения в указанный перечень вносятся путём заключения Сторонами дополнительного соглашения.

2.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме по перечню услуг по техническому обслуживанию, содержанию жилого фонда, инженерных сетей, конструктивных элементов дома согласовывается сторонами в Приложении №3.

2.6. Состав общего имущества Собственников, в отношении которого будет осуществляться управление, производиться работы и оказываться услуги по содержанию и



ремонту, приведён в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.7. Управляющая организация заключает от своего имени договоры:

- на аварийно - диспетчерское обслуживание;
- на вывоз и захоронение твердых бытовых отходов;
- на сбор денежных средств;
- прочие договоры, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома.

2.8. Управляющая организация оказывает услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества членов товарищества собственников жилья в рамках договорной цены, определенной в расчете тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложения № 4, № 5, № 6). Все остальные работы выполняются на основании наряд-заказов и оплачиваются Собственниками отдельно за свой счет согласно расценкам Управляющей организации.

2.9. Работы по ремонту дома Управляющая организация выполняет своими силами или привлекает подрядную организацию или лиц, оказывающих услуги и работы по содержанию и ремонту только по согласованию с членами товарищества собственников жилья.

### **3. Права и обязанности Управляющей организации**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору не позднее 30 (тридцати) дней с момента подписания.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в соответствии с объёмом услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых порядком настоящего Договора.

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок и незамедлительного устранения аварий, неисправностей конструктивных элементов дома и его инженерного оборудования, обеспечить выполнение заявки Заказчика по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

3.1.4. Обеспечить членов товарищества собственников жилья (пользователей помещений) коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения путём заключения от собственного имени, но за счёт средств собственников помещений, договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, в целях бытового потребления соответствующих услуг пользователями помещений, а также обеспечивает пользователей соответствующих услуг пользователями помещений, а также обеспечивает пользователей помещений коммунальной услуги по электроснабжению мест общего пользования путём заключения договора электроснабжения.

3.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги.

3.1.6. Информировать членов товарищества собственников жилья об изменении размеров платы за коммунальные услуги не позднее 10 дней со дня опубликования новых тарифов.

3.1.7. Составлять акты об объёмах причинённого ущерба имуществу Заказчика и (или) общему имуществу многоквартирного дома вследствие аварий в инженерных сетях, залива помещений, повреждений строительной части помещений.

3.1.8. Бережно относиться к общему имуществу членов товарищества собственников жилья.

3.1.9. Своевременно подготавливать многоквартирный дом к сезонной эксплуатации.

3.1.10. Принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового



оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать с пользователями сроки проведения указанных работ.

3.1.11. Составлять сметы расходов и доходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.12. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет членам товарищества собственников жилья отчет о выполнении договора за предыдущий год.

3.1.13. Предоставлять на основании письменного запроса членов товарищества собственников жилья в течение 20-дневного срока (со дня поступления такого запроса) запрашиваемую информацию в письменной форме посредством направления в адрес Товарищества либо выдачи запрашиваемой информации лично любому члену товарищества собственников жилья.

3.1.14. Представлять ежемесячный отчет о выполненных работах за предшествующий месяц.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору.

3.2.2. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы отдельные виды услуг и работ, не входящих в предмет настоящего договора.

3.2.3. Требовать от собственников надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.4. Требовать от собственников своевременной оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором (с учетом предоставленных льгот и субсидий на оплату).

3.2.5. Требовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке возмещения убытков, понесенных по вине членов товарищества собственников жилья в результате действий, приводящих к созданию аварийной ситуации, к умышленной порчи общего имущества, вызывающих нарушение нормальных условий проживания, при условии наличия доказательств его вины.

3.2.6. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с членом товарищества собственников жилья время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

## **4. Права и обязанности Товарищества**

### **4.1. Товарищество вправе:**

4.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации соблюдения её обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать осуществления работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, установленного настоящим договором.

4.1.3. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, за дополнительную плату.

4.1.4. Участвовать в принятии решений на общих собраниях собственников об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного отчета о выполнении настоящего договора.



4.1.6. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ.

4.1.7. Требовать перерасчета 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 гражданам.

4.1.8. Требовать в установленном законодательством РФ порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации, при условии наличия доказательств ее вины.

#### **4.2. Товарищество обязано:**

4.2.1. Соблюдать правила содержания квартир, общего имущества, права и обязанности собственников помещений согласно пункту 3 статьи 30, пункту 3 статьи 39, статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 210, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.2.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ и федеральных законов:

- соблюдение правил пользования и сохранности жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме собственников и иных лиц пользователей помещений.

4.2.3. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.5. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

4.2.6. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

4.2.7. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования.

4.2.8. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

4.2.9. Исполнять решения общего собрания собственников.

4.2.10. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору в соответствии с выставленными платежными документами за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги в порядке и в сроки, настоящим договором.

4.2.11. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

### **5. Порядок определения цены договора, размера платы за жилое помещение. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, порядок ее внесения**

5.1. Цена настоящего договора определяется:



- размером платы за содержание многоквартирным домом;
- размером платы за содержание и текущий ремонт общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного

дома для членов товарищества собственников жилья помещений включает в себя плату за услуги и работы по ремонту и содержанию, которые определены в Приложениях №4 и №5, соответственно. Расчет для каждого собственника определяется исходя из стоимости одного квадратного метра относительно площади помещения, принадлежащего собственнику.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

5.4. Внесения платы по договору осуществляется членами товарищества собственников жилья помещений в кассу Общества с ограниченной ответственностью «РИЦ».

5.5. Оплата по настоящему договору по каждому жилому помещению, вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов. Платежные документы на оплату по настоящему Договору выставляются ООО «РИЦ-Дмитровград» на основании распоряжения Управляющей организации.

5.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

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

5.8. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

5.9. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом ее снижения на сумму предоставленной гражданам субсидии. При введении порядка предоставления субсидий путем перечисления денежных средств на персонализированные счета граждане, имеющие право на субсидии на оплату содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим договором, в полном объеме.

5.10. За просрочку оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг начисляются 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 следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

5.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из нормативов потребления и осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ и органами местного самоуправления.

5.12. Размер платы за содержание и ремонт помещения, предусмотренный настоящим Договором, может изменяться Управляющей организацией в одностороннем порядке в соответствии с установленным предельным индексом изменения размера платы граждан за жилые помещения, или на величину предельного индекса роста потребительских цен на очередной период в случае изменения нормативно-правовых актов, удорожания в связи с инфляционными или иными процессами стоимости материалов и работ, в случае изменения



стоимости услуг специализированных организаций (ООО «РИЦ-Димитровград», ООО «СЭТ», ООО СФ «Лифтсервис», и др.) на величину удорожания данных услуг, но не чаще одного раза в календарном году.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору стороны несут материальную ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность, в том числе по возмещению убытков. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение договора оказалось невозможным вследствие вины пользователей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действий непреодолимой силы.

6.3. В случае неисполнения пользователями обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, пользователи помещений несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.4. Пользователи жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро -, тепло -, газо -, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие данных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими пользователями жилых помещений).

6.5. Управляющая организация вправе взыскать с Товарищества ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору, в том числе применение штрафных санкций к задолжникам по оплате за коммунальные услуги в виде начисления пени согласно пункту 14 статьи 154 «Жилищного кодекса» Российской Федерации.

## **7. Условия освобождения от ответственности**

7.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: техногенные и природные катастрофы, забастовки, военные действия, вступление в силу законодательных актов, постановлений и распоряжений, препятствующих выполнению сторонами обязательств по договору, а также других обстоятельств, не зависящих от воли сторон и препятствующих выполнению сторонами своих обязательств.

7.2. Сторона, подвергшаяся обстоятельствам непреодолимой силы, незамедлительно извещает другую сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия данных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально завершенные справки соответствующих государственных органов.

7.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Товариществу из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Товариществом своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие вины Товарищества.

7.4. Товарищество не несет ответственность за действия Управляющей организации.



## **8.Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора**

8.1. Договор вступает в силу с **21.01.2014 года** и действует до **21.01.2015 года**.

8.2. Члены товарищества собственников жилья взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора через уполномоченного представителя - Председателя Товарищества. Право подписи по настоящему Договору предоставляется Председателю Товарищества Викторову А.В. на основании Устава ТСЖ «ДИМ-1».

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.4. Изменение условий договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке

- по инициативе собственников помещений в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявлений о расторжении настоящего Договора и копии протокола общего собрания с данным решением;

- по инициативе Управляющей организацией при невыполнении собственниками условий договора;

- по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

б) по соглашению сторон.

в) в судебном порядке.

8.6. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств по договору и урегулирования и расчетов между сторонами.

8.7. По истечению срока действия настоящего Договора Управляющая организация обязана передать всю имеющуюся техническую документацию на дом Товариществу.

## **9.Порядок осуществления контроля**

9.1. Управляющая организация в течение первого квартала каждого календарного года предоставляет ежегодный счет о выполнении условий настоящего договора в предыдущем году.

9.2. Собственники помещений обязаны:

- самостоятельно проводить обследование инженерных сетей, входящих в состав общего имущества, но расположенных в жилом помещении собственника. В случае обнаружения неисправности собственник обязан немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию, в противном случае последняя снимает с себя ответственность в связи с бездействием собственника.

- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству, перепланировке помещения.

9.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники помещений вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания ( с указанием даты, времени места).

## **10. Прочие условия договора**

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением в письменной форме и подписываются Сторонами.

10.2. Все уведомления, сообщения и претензии по выполнению условий настоящего Договора должны направляться в письменной форме.



10.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путём переговоров. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в арбитражном суде Ульяновской области.

10.4. Настоящий Договор составлен на русском языке на семи листах в двух экземплярах. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора. Все экземпляры идентичны, имеют одинаковую юридическую силу.

10.5 Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение № 1: «Состав общего имущества многоквартирного дома»

Приложение №2: «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом»

Приложение №3: «Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию, содержанию жилого фонда, инженерных сетей, конструктивных элементов дома»

Приложение №4: «Смета затрат на содержание и текущий ремонт»

Приложение №5: «Смета затрат на содержание и текущий ремонт»

Приложение №6: «Смета затрат на содержание и текущий ремонт»

## 11. Адреса и реквизиты сторон

### «Управляющая организация»:

**ООО УК «Техремстрой»**

433507, Россия, Ульяновская область,

г.Димитровград, пр.Димитрова, 1

ИНН 7329009708, КПП 732901001

ОГРН 1137329000643

р/с 40702810400150001275 в филиале ОАО

Банк АВБ в г.Димитровграде,

к/с 301018103000000000836

БИК 047311836

Директор ООО УК «Техремстрой»



В.М.Аджиев

### «Товарищество»:

**Товарищество собственников жилья «ДИМ-1»**

433507, Россия, Ульяновская область,

г.Димитровград, пр.Димитрова, 1

ИНН 7329001554, КПП 732901001

р/с 40703810969110003082

в Ульяновском отделении №8588 г.Ульяновск

к/сч 30101810000000000602

БИК 047308602

тел. 8 9278027868

Председатель ТСЖ «ДИМ-1»



А.В.Викторов



Состав общего имущества многоквартирного дома №1 по пр.Димитрова

№	Наименование объекта
1	Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
2	Помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятия физической культурой и спортом и подобных мероприятий.
3	Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
4	Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Директор ООО УК «Техремстрой»

Председатель ТСЖ «ДИМ-1»



В.М.Аджиев

А.В.Викторов



**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным  
домом №1 по пр.Димитрова**

- 1.Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями ( на теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, водоотведение).
3. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги ( отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг.
4. Осуществления контроля над качеством коммунальных услуг.
5. Информирование граждан – собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.

Директор ООО УК «Техремстрой»



В.М.Аджиев

Председатель ТСЖ «ДИМ-1»



А.В.Викторов



**Перечень услуг по техническому обслуживанию, содержанию жилого фонда, инженерных сетей, конструктивных элементов дома №1 по пр. Димитрова**

№ п/п	Наименование работ	Предельных срок исполнения	Примечание
<b>1.</b>	<b>Обслуживание системы водоснабжения. Водоотведения в составе общего имущества.</b>		
1.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование: -уплотнение сгонов; -устранение междуэтажных засоров; -ревизия запорной арматуры (вентиля, задвижки)	В течение смены, не более 24 часов с момента получения заявки	
1.2.	Очистка чугунных труб и фасонных частей от нароста	По мере необходимости	
1.3.	Заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках	По мере необходимости	
1.4.	Прочистка внутренней канализации (междуэтажной)	По мере необходимости	
1.5.	Проверка исправностей канализационных втяжек	В соответствии с планом	
<b>2.</b>	<b>Обслуживание системы центрального отопления (в составе общего имущества и в жилых помещениях). Обслуживание систем горячего водоснабжения (в составе общего имущества)</b>		
2.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения: -устранение трехходовых кранов -набивка сальников -мелкий ремонт теплоизоляции -устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре -разбор, осмотр и очистка грязевиков, вентилях, задвижек -очистка от накипи запорной арматуры	В течение смены, не более 24 часов с момента получения заявки	
2.2.	Наладка и регулировка систем отопления с ликвидацией непрогревов, завоздушивания	В течение смены	
2.3.	Замена при течи отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных)	В течение смены, по мере необходимости	
<b>3.</b>	<b>Обслуживание системы электроснабжения (в составе общего имущества и в жилых помещениях).</b>		
3.1.	Освещение	Ежедневно	
3.2.	Устранение неисправностей электрических устройств:	В течение смены, не более 24 часов с	



	- смена перегоревших лампочек - смена и ремонт выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО) - мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	момента получения заявки	
<b>4.</b>	<b>Обслуживание вентиляционных каналов</b>		
4.1.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	В течение смены	
4.2.	Прочистка системы вентиляции	В течение смены	Выполняется специализир. организацией
<b>5.</b>	<b>Дератизация и дезинфекция</b>	По мере необходимости	Выполняется специализир. организацией
<b>6.</b>	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов</b>		
6.1.	Очистка кровли от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение смены	
6.2.	Локализация (прекращение) протечек от неисправностей кровли	В течение смены, не более 24ч с момента получения заявки	
6.3.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен в местах общего пользования в летнее и зимнее время.	По мере необходимости	
6.4.	Устранение неисправности в системе организованного водоотвода с кровли, внутреннего водостока	В течение смены, не более 24ч с момента получения заявки	
<b>7.</b>	<b>Работы, выполняемые при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в весенне-летний период</b>		
7.1.	Консервация системы центрального отопления	В соответствии с планом	
7.2.	Содержание и масляная окраска детских и спортивных площадок	В соответствии с планом	
7.3.	Восстановление просевших отмосток	В соответствии с планом	
<b>8.</b>	<b>Работы, выполняемые при подготовке жилищного фонда к работе в осеннее- зимний период</b>		
8.1.	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	В соответствии с планом	
8.2.	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	В соответствии с планом	
8.3.	Консервация системы отопления, ревизия запорной арматуры	В соответствии с планом	
8.4.	Ремонт, регулировка, испытание и наладка систем центрального отопления	В соответствии с планом	
8.5.	Утепление трубопроводов в чердачных помещениях	В соответствии с планом	



8.6.	Замена разбитых стекол и дверей в местах общего пользования	В соответствии с планом	
8.7.	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей, смены приборов (навесов, ручек, шпингалетов)	В соответствии с планом	
9.	<b>Уборка придомовой территории</b>		
9.1.	<b>Летняя уборка</b>		
9.1.1.	Подметание придомовой территории	Ежедневно	
9.1.2.	Уборка мусора	Ежедневно	
9.1.3.	Очистка урн от мусора	Ежедневно	
9.1.4.	Вырубка аварийных деревьев	По мере необходимости	
9.2.	<b>Зимняя уборка</b>		
9.2.1.	Уборка мусора	По мере необходимости	
9.2.2.	Подметание, уборка снега	По мере необходимости	
9.2.3.	Очистка территории от наледи	По мере необходимости	
9.2.4.	Посыпь наледи песком или смесью	По мере необходимости	
10.	<b>Вывоз крупногабаритного мусора</b>	По мере необходимости	
11.	<b>Аварийно – диспетчерское обслуживание и материально – технического обеспечения АДС</b>	Постоянно	
12.	<b>Вывоз твердых бытовых отходов</b>	Ежедневно	
13.	<b>Управленческие услуги</b>	Ежедневно	
14.	<b>Прочие услуги</b>	Ежедневно, по мере необходимости	
15.	<b>Услуги по начислению и сбору платежей с населения</b>	Ежедневно	
16.	<b>Услуги по работе с должниками за жилищно – коммунальные услуги</b>	По мере необходимости	
17.	<b>Банковские услуги</b>	По мере необходимости	

Директор ООО УК «Техремстрой»

Председатель ТСЖ «ДИМ-1»



В.М.Аджиев

А.В.Викторов



Приложение №4

к договору управления многоквартирным домом  
от "20" 01 2014 г.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД по адресу:  
пр.Димитрова 1

Общая площадь 2909,41

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в месяц (руб)	Стоимость на 1 м.кв. общей площади (руб./кв.м. в месяц)
1	Ремонт окон, слуховых окон и дверей	август -октябр	1 018,29	0,35
2	Установка ограждений на крыше	апрель-август	5 440,60	1,87
	<b>ИТОГО расходов в месяц</b>		<b>6 458,89</b>	<b>2,22</b>
	<b>ИТОГО расходов в год</b>		<b>77 506,68</b>	<b>2,22</b>

Гарантийный срок на выполненные работы 1 год

Директор ООО УК "Техремстрой"



Аджиев В.М.

Председатель ТСЖ "ДИМ 1"



Викторов А.В.



Приложение №5

к договору управления многоквартирным домом  
от "20" \_\_\_\_\_ 2014 г.

Смета затрат на содержание жилого фонда по пр. Димитрова 1

подъездов 4

Общая площадь 2909,41

№ п/п		ед. изм.	Сумма затрат в месяц	себ-ть (руб./м2)
1	<b>Содержание констр элементов здания</b>	чел.	0,2	
	Зарплата	руб.	1 076,48	0,37
	соцстрах	руб.	290,94	0,10
	материалы	руб.	378,22	0,13
	итого	руб.	<b>1 745,65</b>	<b>0,60</b>
2	<b>ВДО инженерного оборудования</b>		0,7	
	Зарплата	руб.	3 113,07	1,07
	соцстрах	руб.	814,63	0,28
	материалы	руб.	2 298,43	0,79
	транспортные затраты	руб.	785,54	0,27
	АДС и НДС	руб.	1 454,71	0,50
	итого	руб.	<b>8 466,38</b>	<b>2,91</b>
3	<b>Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории</b>	чел.	1,2	
	Зарплата	руб.	5 440,60	1,87
	соцстрах	руб.	494,60	0,49
	материалы	руб.	1 745,65	0,60
	дератизация и дезинсекция	руб.	145,47	0,05
	ВДГО	руб.	552,79	0,19
	вывоз купногабаритного мусора и несанкц.свалки	руб.	698,26	0,24
	итого	руб.	<b>9 077,36</b>	<b>3,44</b>
	Общехозяйственные расходы	руб.	2 473,00	0,85
	<b>Итого расходов</b>		<b>21 762,39</b>	<b>7,79</b>
	<b>Всего расходов</b>	руб.	21 762,39	7,79
	Прочие расходы ( расходы ДФ ООО "РИЦ" )	руб.	2 007,49	0,69
	Вывоз мусора	руб.	5 353,31	1,84
	Утилизация мусора	руб.	698,26	0,24
	Рентабельность	руб.	1 483,80	0,62
	Налог УСН	руб.	2 211,15	0,76
	<b>Всего расходов</b>	руб.	<b>33 516,40</b>	<b>11,94</b>
	<b>Всего расходов в год</b>	руб.	<b>402 196,84</b>	<b>11,94</b>

0,70

1,85

Директор ООО УК "Техремстрой" \_\_\_\_\_ Аджиев В.М.

Председатель ТСЖ "ДИМ 1" \_\_\_\_\_ Викторов А.В.

