

ДОГОВОР N 04/2016  
об управлении многоквартирным домом

"01" марта 2016 года

г.Дмитровград

Товарищество собственников жилья "Исток", созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Дмитровград, ул. Свирская, 25 (далее - "Многokвартирный дом"), именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления ТСЖ Горбунова Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ЖКХ-РИС», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Волкова Анатолия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ "Исток" (Протокол от "05" марта 2016 г. N 1).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставленном коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее - "наниматели"), арендаторам, субарендаторам (далее - "арендаторы") и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение N 2 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества и Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме могут быть изменены путем принятия решений на общем собрании членов ТСЖ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение N 1 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

Коммунальные услуги оказываются с учетом Порядка изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- Интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- других услуг.

Указанные договоры заключаются после согласования их с членами ТСЖ.

3.1.5. Информировать ТСЖ и/или Собственников о заключении указанных в пп 3.1.3 и 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором.

3.1.7. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить ТСЖ и владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или владельца в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором (с 08:00 до 17:00 - телефон 2-80-90, с 17:00 до 08:00 - телефон 3-25-34).

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее

организации в соответствии с Перечнем технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСЖ и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно ТСЖ и/или Собственнику, нанимателю или арендатору извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить ТСЖ и Собственника, нанимателя или арендатора о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам (нанимателям, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.14. Предоставлять или организовать предоставление ТСЖ, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.15. Информировать ТСЖ, Собственников, арендаторов и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСЖ - путем направления извещения), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п 4.17 настоящего Договора.

3.1.17. Информировать в письменной форме ТСЖ, Собственников, арендаторов и нанимателей об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.18. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника, нанимателя или арендатора выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.19. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. Представлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (квартала), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.22. В течение срока действия настоящего Договора по требованию ТСЖ представлять отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору, а также акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг.

3.1.23. На основании заявки ТСЖ, Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.24. Представлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом принятыми решениями общего собрания Собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием Собственников, в том числе:

- заключать и сопровождать Договоры на право пользования общим имуществом многоквартирного дома,

при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме;

- заключать договоры страхования объектов общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.26. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания членов ТСЖ.

3.1.27. Ежемесячно закрывать акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием (оформлением) председателя Правления ТСЖ, либо членов Правления, если работу выполняет сама УК, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего имущества, в том числе, если к выполненным работам привлекалась подрядная организация.

3.1.28. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ закрывать с участием председателя Правления ТСЖ, либо членов Правления.

3.1.29. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и членов Правления.

3.1.30. Передать ТСЖ техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора.

3.1.31. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником, нанимателем и/или арендатором в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником, нанимателем и/или арендатором начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации.

### 3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.

3.2.2. Требовать от Собственников, нанимателей и арендаторов внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным ТСЖ и/или Собственником, нанимателем и/или арендатором, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п.4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п.4.1.-4.2 настоящего Договора предложения ТСЖ по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме/перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением N 2 к настоящему Договору.

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственников, уведомив о реквизитах данной организации ТСЖ и/или Собственников, нанимателей, арендаторов.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.10. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и в органах власти в случаях выявленных нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

3.2.11. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования Помещений не по назначению.

3.2  
помещен  
договора  
информа  
  
3.3  
3.3.  
(пользо  
установл  
3.3.  
настояще  
имущест  
оказани  
Договору  
3.3.  
Многоква  
3.3.  
также соб  
Собствен  
3.3.  
использов  
3.3.  
положени  
обязатель  
3.3.  
льготы ег  
3.3.8  
организа  
могут обе  
3.3.9  
а) не  
б) и  
мощность  
дополните  
в) не  
не наруш  
приходящ  
г) не  
сетевой во  
д) не  
или конс  
согласован  
е) не  
не загрязн  
помещени  
ж) не  
порче общ  
з) не  
упаковки;  
и) не  
в него жид  
к) не  
(ремонтны  
л) ин  
перепланир  
3.3.10.  
приборов у

3.2.12. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собрания размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

### 3.3. Члены ТСЖ (собственники жилых помещений) обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ТСЖ, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членом ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.4. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации, а если такое собрание в очной форме не проводится - в порядке, определенном решением общего собрания Собственников (размещать на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах и т.п.).

3.3.5. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества.

3.3.6. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров.

3.3.7. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.8. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 48 часов.

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.10. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.

3.3.11. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации в период с 20 по 24 число текущего месяца.

3.3.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.13. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещени(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещени(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.15. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.16. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.17. Заключить договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания ВДГО и диагностику газопроводов, расположенных в жилых помещениях.

3.3.18. В случае расторжения договора управления Собственники помещений обязаны единовременным платежом возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ, которые были проведены Управляющей организацией на условиях аванса.

3.3.19. По истечению срока действия приложения, устанавливающего перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с расчетом платы по содержанию, Управляющая организация разрабатывает новый перечень и выносит его на обсуждение представителю собственников помещений в многоквартирном доме, который в течение 1 месяца со дня получения нового перечня обязан его рассмотреть и утвердить на общем собрании собственников помещений. В случае если предложение Управляющей организации было оставлено собственниками без внимания (случаи не проведения собрания), Управляющая организация вправе установить тариф на содержание общего имущества дома на очередной год в соответствии с изменениями цен сторонних организаций, принимающих участие в обслуживании дома, а также в соответствии с изменением базового размера потребительских цен на товары и услуги, определяемых Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим деятельность по формированию официальной статистической информации.

3.3.20. Принимать ежемесячно отчеты Управляющей организации о выполненных работах и услугах, а также подписывать акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг в течение 10 дней с

даты их работ (срок.

3.3.

обоснов

услуг

удосто

3.4.

3.4.

настоящ

- участие

- прису

выполне

- знаком

3.4.

услуг; не

Пр

Договор

3.4.

настояще

4.

целевому

а) содерж

б) текущи

в) комму

г) возмезд

д) иные ц

4.

холодное

платы за

рассчитыв

Российско

следующи

услуги, п

(общедом

коммунал

нежилыми

помещени

В сл

организаци

4.3.1

устанавли

Многоквар

помещени

кодекса Ро

Разме

чем один

управлени

себя плату

общего им

4.4.1

имущества

по содержа

даты их представления. При отказе от принятия отчета и подписания акта сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) представлять Управляющей организации мотивированные возражения в тот же срок.

3.3.21. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или неподписания акта без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

#### 3.4. Члены ТСЖ (собственники жилых помещений) имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) коммунальные услуги;
- г) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- д) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Плата за коммунальные услуги для Собственников помещений включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим Договором рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Ульяновской области. Собственникам устанавливается следующий порядок расчета: объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.3. Размер платы каждого Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст.ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании членов ТСЖ на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц, если органами управления ТСЖ не принято решение о размере платы за содержание жилого помещения, включающего в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с 1 кв.метра общей площади помещения.

4.4. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества и Перечне работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме к настоящему Договору.

4.5. Ежемесячная плата за содержание жилого помещения общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям.

4.7. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики в Многоквартирном доме) Управляющей организации в период действия договора.

4.8. Плата за содержание общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией.

4.9. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с п.5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.11. Непользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества с нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы представить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.16. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг) по ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают

их стоим  
помеще  
собстве  
собстве  
организ

организа

организа  
указанн

5  
может е

жилых п

граждан

очередн

или инь

организа

филиал

услуг, но

5

договора

актов вы

представ

коммунал

настоящ

предоста

связанны

председа

6.1.

ответстве

Договор

В и

Многоква

организа

6.2.

Собствен

коммунал

Собствен

6.3.

Многоква

законодат

7.1

многоквар

здоровью

Многоквар

также по т



их стоимость с личного лицевого счета ТСЖ, в соответствии с принятым членами ТСЖ/собственниками помещений решением. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с актом или техническим заключением управляющей компании и иных организаций.

## **5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ И ИНЫЕ УСЛОВИЯ.**

5.1. Плата по настоящему Договору вносится Собственниками помещений Управляющей организацией не позднее 10-го числа следующего месяца, следующего за расчетным.

5.2. Адрес внесения платы по настоящему Договору определяется и предоставляется Управляющей организацией в срок не позднее 10 дней с момента заключения Договора посредством размещения указанной информации в общедоступном месте.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, может ежегодно изменяться управляющей организацией по согласованию с членами ТСЖ/собственниками жилых помещений МКД, 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 сторонних организаций (ООО "РИЦ-Димитровград", ООО "СЭТ", ООО "Газпром газораспределение Ульяновск" филиал в г. Димитровград, ООО СФ "Лифтсервис" и иные организации) на величину удорожания данных услуг, но не чаще одного раза в календарном году.

5.4. Собственники помещений уполномочивают Председателя Правления ТСЖ на подписание им договора управления с ООО "ЖКХ-РИС", дополнительных соглашений к договору управления домом, актов выполненных работ и иным делам, связанным с управлением домом, выступать в суде в качестве представителя собственников и иным делам, связанных с управлением дома и предоставлением коммунальных услуг. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора через уполномоченного представителя (Председатель Правления ТСЖ), которому предоставляется право подписи всех приложений, дополнений, изменений, актов и иных документов, связанных с исполнением настоящего Договора. Право подписи по настоящему Договору предоставляется: председателю Правления ТСЖ.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

6.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

## **7. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

7.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий

Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов с момента сообщения о нарушении Собственником или лицом, пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, представитель Управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт неприбытия представителей Управляющей и подрядной организаций.

7.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

## 8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками Помещения и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

8.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения объемов и видов работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

8.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

## 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны сторонами. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

9.4. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

9.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.7. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 10. ФОРС-МАЖОР.

10.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относится, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

11.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания.

11.2. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с "01" марта 2016 года.

11.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

11.4. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.5. В случае принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения о расторжении договора управления по истечении срока его действия, представитель собственников обязан за 60 календарных дней письменно уведомить об этом управляющую организацию с одновременным представлением протокола общего собрания членов ТСЖ/собственников многоквартирного дома и заполненных бюллетеней голосования по повестке дня.

11.6. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников и (или) членов ТСЖ, в течение 10 дней с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями. Срок действия Приложения № 5 устанавливается на один финансовый год. По истечению года стороны подписывают новую редакцию Приложения № 5 на следующий период.

**ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. Перечень работ для обеспечения надлежащего содержания общедомового имущества.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт.
4. Акт разграничения эксплуатационной ответственности.
5. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД с расчетом платы по содержанию.

**12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

Товарищество собственников жилья  
"Исток"

ИНН 7302019032  
свидетельство о внесении  
записи в ЕГРЮЛ серия 73 № 000355622  
выдано 30.12.2002 ИМНС РФ  
по г. Дмитровграду

Общество с ограниченной ответственностью  
"ЖКХ-РИС"

433513, Ульяновская обл., г. Дмитровград,  
ИНН 7329007919 КПП 732901001  
Филиал ОАО Банк АВБ в г. Дмитровграде

р/с 40702810900150001238  
к/с 30101810300000000836  
БИК 047311836

Председатель правления  
ТСЖ «Исток»  
Горбунов Владимир Васильевич

Директор ООО «ЖКХ-РИС»  
Волков Анатолий Владимирович

(подпись)  
М.П.

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

**Перечень работ для обеспечения надлежащего содержания общедомового имущества  
(в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.)**

**А. Работы, выполняемые в отношении фундаментов, необходимые для надлежащего содержания стен, перекрытий, лестниц, фасадов, внутренней отделки мест общего пользования.**

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению (сезонные осмотры)-производятся 2 раза в год.
2. Восстановление просевших отмостков, отслоений от стен (до 1м<sup>2</sup>)-производятся в весенне-летний период.
3. Заделка продухов в цоколях зданий – производится в осенний период.
4. Мелкий ремонт полов л/клеток-по мере необходимости.
5. Смена (навеска) замков на подвалы, мусорокамеры, маш. отделение лифта -по мере необходимости.
6. Мелкий ремонт лестничных ограждений в подъездах - по мере необходимости.
7. Укрепление почтовых ящиков - по мере необходимости.
8. Дезинсекция, дератизация подвальных помещений – по договору со спец. организациями.
9. Проверка состояния подвальных помещений на предмет температурно-влажностного режима, обеспечения их вентиляции, контроля за состоянием дверей и запирающих устройств – 2 раза в месяц.
10. Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений (уборка мусора и пр.) – 2 раза в месяц.
11. Контроль за состоянием входов в здание, подвал, козырьков над балконами, лоджиями верхних этажей – 2 раза в год по графику.
12. Контроль и восстановление (замена) домовых знаков – по мере необходимости.
13. Прочие непредвиденные работы – по мере необходимости.

**Б. Работы, выполняемые в отношении содержания крыш, оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, перегородок, полов.**

1. Осмотры, обследования с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин и восстановлению – 2 раза в год по графику.
2. Замена разбитого стекла: в зимнее время – в течении 8 часов после поступления заявки, либо непосредственно после обнаружения, в летнее время – в течении 3 суток.
3. Замена (ремонт) сорванных створок оконных переплетов, форточек, смена приборов (ручек, шпингалетов) – по мере необходимости.
4. Очистка кровли от мусора, грязи и посторонних предметов, очистка ливнеприемных воронок – по мере необходимости.
5. Проверка кровли на отсутствие протечек – 2 раза в год.
6. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке – 2 раза в год.

**В. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции.**

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах – по графику.
2. Прочистка системы вентиляции – по мере необходимости.

**Г. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (горячего, холодного), отопления и водоотведения.**

1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, коллективных приборов учета – 1 раз в неделю.

2. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации – 1 раз в неделю.
3. Проверка исправности канализационных вытяжек – по графику.
4. Снятие показаний общедомовых приборов учета – 1 раз в месяц.

#### **Д. Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы теплоснабжения.**

1. Испытание на прочность (гидравлические испытания) узлов ввода и системы отопления, промывка и регулировка системы отопления – 1 раз в год.
2. Удаление воздуха из системы отопления – в течении отопительного сезона.
3. Техническое обслуживание, метрологическая аттестация и контроль технического состояния общедомовых приборов учета – по графику.
4. Консервация (расконсервация) системы отопления – 2 раза в год.
5. Удаление накипно-коррозионных отложений – по мере необходимости.
6. Устранение неисправностей обогревающих элементов – не позднее 24 часов с момента получения заявки.
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования, радио и телекоммуникационного оборудования, техническое обслуживание силовых и осветительных установок – 1 раз в месяц.
8. Замеры сопротивления изоляции проводов – по графику специализированной организации.
9. Техническое обслуживание внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, мелкий ремонт электрической проводки в местах общего пользования – в течении смены, но не позднее 24 часов с момента получения заявки.

#### **Е. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования.**

1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования – по графику спец. организации.
2. Техническое обслуживание систем контроля загазованности – по графику спец. организации.
3. Техническое обслуживание систем контроля загазованности ее отдельных элементов – по графику спец. организации.

#### **Ж. Работы, выполненные для надлежащего содержания помещений, входящих в состав общего имущества.**

1. Уборка помещений входящих в состав общего имущества: мытье окон – 2 раза в год, обметание пыли и паутины – 2 раза в год, поэтажное подметание лестничных площадок, маршей (1-3 этаж) – 5 раз в неделю.
2. Поэтажное подметание лестничных площадок, маршей (выше 3-го этажа) – 2 раза в неделю.
3. Мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц.
4. Мытье полов в кабинах лифтов – 2 раза в месяц.
5. Влажная протирка стен – 2 раза в год.
6. Влажная протирка радиаторов, подоконников, перил, дверей – 1 раз в месяц.

#### **З. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода.**

1. Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода – 2 раза в месяц.
2. Удаление мусора из мусороприемных камер – 6 раз в неделю.
3. Мойка сменных мусороприемников – 1 раз в месяц.
4. Чистка, дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросбросной камеры и ее оборудование – 1 раз в неделю.
5. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ – 2 раза в год.

6. Удаление засоров – по мере необходимости.

#### **И. Работы по содержанию земельного участка.**

##### **В зимний период:**

1. Подметание свежевыпавшего снега- 1 раз в сутки.
2. Сдвигание свежевыпавшего снега толщ. при наличии колеяности свыше 5 см. – 1 раз в сутки.
3. Очистка придомовой территории от наледи и льда – 1 раз в сутки.
4. Очистка крыши люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной свыше 5 см. – 1 раз в сутки.
5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – по мере необходимости.
6. Вывоз крупногабаритного мусора - по мере накопления (график).

##### **В летний период:**

1. Подметание и уборка придомовой территории – 1 раз в неделю.
2. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, очистка приямков – 1 раз в 2 дня.
3. Выкашивание газонов – 2 раза в сезон.
4. Прочистка ливневой канализации – по мере необходимости.

##### **К. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов.**

1. Организация системы диспетчерского контроля в связи с кабиной лифта – круглосуточно.
2. Проведение осмотров, технического обслуживания лифтов- по графику спец. организации.
3. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в частности после замены элементов оборудования – по графику спец. организации.

**Л. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в частности и их захоронение (утилизация) – 6 раз в неделю.**

##### **М. Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания – круглосуточно.**

Директор



Волков А.В.

Председатель Правления ТСЖ «Исток»



Горбунов В.В.

**Состав общего имущества многоквартирного дома  
расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Свирская,25**

	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану « _____ » _____
2	Фундамент, ограждающие, несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надпольные перекрытия, межквартирные и надпольные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	Фундамент: ленточные крупноблочные; Наружные стены: стены кирпичные, перегородки кирпичные; Перекрытия: из сборного железобетонного настила
3	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды — 2 шт; входы, тамбуры, коридоры, проходы, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, балконы, крыши.	Кровля из рулонных материалов, козырьки металлические
4	Инженерные коммуникации в техническом подвале(подполье) и шахтах, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	система горячего водоснабжения, центральное отопление; вентиляция, ТВ, газоснабжение, мусопровод, радио, телевидение, телефон.
5	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	Сборные железобетонные детали лоджий, отмостки, тамбуры, крыльца

Директор



Председатель Правления ТСЖ «Истор»



Волков А.В.

Горбунов В.В.



**Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт**

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ (в случае привлечения подрядных организаций).
3. Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения.
4. Обеспечение предоставления коммунальных услуг.
5. Предоставление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
6. Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.

Директор



Волков А.В.

Председатель Правления ТСЖ «Исток»



Горбунов В.В.

Приложение № 4

к Договору № 04/2016  
от 01.03.2016

АКТ

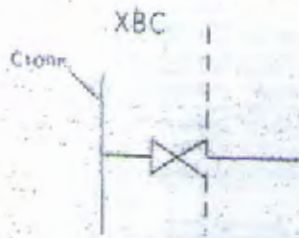
Разграничения эксплуатационной ответственности между ООО ТЖК-РМК и  
собственниками квартир в жилом многоквартирном доме.

1. ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ

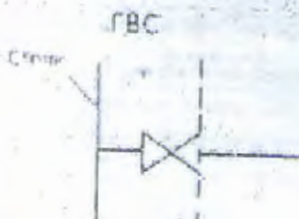


Границей раздела является клеммы,  
подходящие к электрическому счетчику

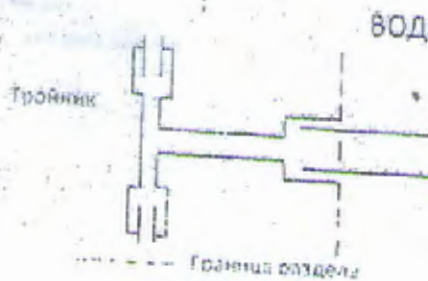
2. ХОЛОДНОЕ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВОДООТВЕДЕНИЕ



Границей раздела является первый  
отсечной вентиль, отходящий от стояка

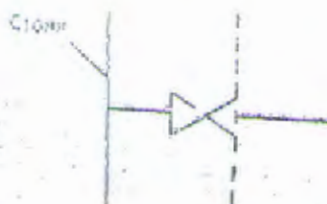


Границей раздела является первый  
отсечной вентиль, отходящий от стояка



ВОДООТВЕДЕНИЕ (КАНАЛИЗАЦИЯ)

Границей раздела является тройник  
канализационного стояка



ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Границей раздела является отсечной  
вентиль, отходящий от стояка

Председатель правления  
ТЖК-РМК  
А. В. Тербунов  
«01» марта 2016г.

Директор ООО «ТЖК-РМК»  
А. В. Волков  
«01» марта 2016г.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества с 01.03.2016 по 28.02.2017  
в многоквартирном доме с расчетом платы по содержанию

Свирская 25

площадь жилых помещений, м2

1470,25

количество лиц с/счетов

30

площадь подвала, м2

530,00

согласовано с собственниками

вид работ	размер платы, руб./м2	сумма затрат в год, руб.
<b>1. Работы по содержанию несущих и ненесущих конструкций МКД</b>		
<b>Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения</b>		
Ремонт арматуры вентиляей		
Ремонт арматуры задвижек		
Ликвидация воздушных пробок	0,098	1722,76
Очистка внутренней канализационной системы	0,133	2338,33
Открытие и закрытие задвижек при переводе системы ГВС и опрессовке систем наружных сетей	0,067	1177,05
Прочистка и промывка радиаторов		
<b>работы по содержанию электрооборудования</b>		
аварийно-диспетчерское обслуживание	1,100	19407,30
единая диспетчерская служба	0,080	1411,44
работы по содержанию систем вентиляции и дымоудаления всего	0,204	3600,00
<b>работы по содержанию систем внутридомового газового оборудования</b>		
проведение профилактических испытаний электрооборудования		
Гидравлические испытания и промывка системы отопления		
Метрологическая аттестация общедомовых приборов учета	0,238	4197,57
Обслуживание общедомовых приборов учета	0,680	12000,00
<b>Итого по разделу 2.</b>	<b>2,599</b>	<b>45854,45</b>
<b>3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества МКД</b>		
работы по содержанию придомовой территории	3,715	65546,37
механизированные работы по уборке и благоустройству придомовой территории	0,073	1280,67
работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества	1,765	31138,45
работы по благоустройству придомовой территории	0,147	2600,00
Услуги по проведению дератизации помещений	0,094	1653,60
услуги по обеспечению вывоза бытовых отходов	1,089	19220,87
<b>Итого по разделу 3.</b>	<b>6,883</b>	<b>121439,96</b>
<b>4. Организация работы по начислению и сбору платы по содержанию и ремонту</b>		
	1,476	26038,27
платежный документ		
	0,035	612,00
содержание паспортной службы	0,250	4410,75
облводоканал	0,049	866,18
ООО Ресурс	0,589	10384,62
электроэнергия	0,183	3232,44
содержание	0,332	5849,28
ремонт	0,039	683,00
<b>5. Услуги по управлению</b>	<b>3,530</b>	<b>62279,79</b>
<b>РАСХОДЫ:</b>	<b>14,488</b>	<b>255612,47</b>
Налог по УСН	0,174	3067,35
прибыль	0,985	17381,65
<b>Полная стоимость выполненных работ</b>	<b>15,647</b>	<b>276061,47</b>
ремонтный фонд	2,0	35286
<b>Всего содержание МКД</b>	<b>17,647</b>	<b>311347,468</b>

Председатель ТСЖ

*Горбунов В.В.*



Директор

Волков А.В.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
12 (двенадцать) листов  
Директор ООО «ЖКХ-РИС» Д.В. Волк  
Председатель Правления ТСЖ «Исток»  
Горбунов В.В.

