ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

«01» декабря 2018 года

г. Димитровград

Общество с ограниченной ответственностью УК «ТехМастер» (ООО УК «ТехМастер»), в лице директора Минсафина Р.К., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул.М.Тореза д.3, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Председателя совета дома Султанов Фазаил Исмаил Оглы, действующий на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 28.11.2018г. 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 Собственников помещений от 28.11.2018 года, в соответствии со статьями 161, 162 ЖК РФ и действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом многоквартирном доме, надлежащего управления, а также содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает и осуществляет за плату на условиях настоящего договора функции по управлению МКД:

-оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД,

2.2. Объектом управления является общее имущество многоквартирного дома.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий договор заключен с 01.12.2018г. года и действует до 30.11.2023 года, а по вопросам оплаты услуг до полного исполнения обязательств.

3.2. Все изменения текста договора по инициативе Сторон оформляются дополнительными соглашениями, являющимися после их надлежащего подписания неотъемлемой частью настоящего договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять деятельность по управлению МКД в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416.

4.1.2. Приступить к выполнению своих обязанностей не позднее 30 (тридцати) дней с момента подписания настоящего договора.

4.1.3. Выполнять работы и услуги по содержанию общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

4.1.4. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчёт о выполнении договора за предыдущий год.

4.1.5. Своевременно подготавливать МКД к сезонной эксплуатации.

4.1.9. Предоставлять информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства от 23.09.2010 года № 731.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Взимать с Собственников плату за управление МКД за содержание и ремонт помещений.

4.2.2. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы, не входящие в предмет настоящего договора.

4.2.3. Требовать от Собственников надлежащего исполнения своих обязанностей.

4.2.4. Требовать в установленном законодательством РФ порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников в результате действий, приводящих к созданию аварийной ситуации, к умышленной

порчи общего имущества, вызывающих нарушение нормальных условий проживания.

4.2.5. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками 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 учёта, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.6. Принимать меры по взысканию с Собственников задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт жилых или нежилых помещений.

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

4.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Собственники имеют права:

4.3.1. Пользоваться жилыми помещениями и общим имуществом МКД в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и действующим законодательством РФ.

4.3.2. Требовать перерасчёта размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ.

4.3.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ею обязательств по настоящему договору.

4.3.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного отчёта о выполнении настоящего договора.

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

4.4. Собственники обязаны:

4.4.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения в МКД и взносов на капитальный ремонт.

4.4.2. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору в соответствии с выставленными платёжными документами за ремонт и содержание жилых и нежилых помещений, в сроки установленные настоящим договором.

4.4.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций в принадлежащие Собственникам помещения, а так же в помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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.

4.4.4. Самостоятельно проводить обследование инженерных сетей, входящих в состав общего имущества, но расположенных в помещении собственника. В случае обнаружения неисправности Собственник обязан немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию, в противном случае Управляющая организация ответственности не несёт.

4.4.5. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ, а так же информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений.

4.4.6. Своевременно за свой счёт производить текущий ремонт жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования, которое не входит в состав общего имущества МКД.

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

4.4.8. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания МКД и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утверждённым Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006 года № 25, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 года № 170, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и иные требования законодательства, права и законные интересы проживающих в доме собственников и иных лиц.

4.4.10. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации в период действия настоящего договора.

5.2. Плата за нежилое помещение включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Собственники жилых и нежилых помещений самостоятельно заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.

5.3. Плата за жилое помещение включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения.

5.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

Плата за текущий ремонт общего имущества в МКД включает в себя выполнение работ и услуг в соответствии с Перечнем и стоимостью услуг согласно Приложению № 3,4,5 к настоящему договору.

Плата за содержание общего имущества в МКД включает в себя выполнение работ и услуг в соответствии с Перечнем и стоимостью услуг согласно Приложению № 3,4,6 к настоящему договору.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт помещений в МКД утверждается на общем собрании собственников помещений с учётом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.7. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД рассчитывается Управляющей организацией исходя из перечня работ по содержанию, обслуживанию, эксплуатации общего имущества МКД и придомовой территории, учитывая техническое состояние общего имущества жилого дома. При неизменном наборе работ и услуг размер платы на следующий календарный год может индексироваться в пределах индекса изменения потребительских цен.

5.8. При принятии Собственниками решения о проведении отдельных работ по ремонту общего имущества дома, о предоставлении услуг, не входящих в перечень, стоимость соответствующих работ, услуг, утвержденная на Общем собрании собственников, включается в объем платежей в порядке и размерах, определенных отдельным соглашением.

6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Собственники, наниматели или иные лица, занимающие жилые или нежилые помещения на законных основаниях, ежемесячно вносят плату за услуги по настоящему договору на основании платёжных документов, выданных Управляющей организацией, в порядке и сроки, указанные в настоящем договоре.

6.2. Управляющая организация не позднее 3-го числа месяца, следующего за расчётным, предъявляет через почтовые ящики Собственникам и нанимателям жилых помещений платёжные документы.

6.3. Ежемесячная плата по настоящему договору вносится Собственниками и иными нанимателями помещений не позднее 10-го числа месяца следующего за расчётным месяцем.

6.4. За просрочку оплаты за содержание и ремонт общего имущества МКД 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.

6.5. Внесение платы по договору осуществляется Собственниками и нанимателями жилых и нежилых помещений в кассы ООО «РИЦ», на расчётный счёт через отделения кредитных организаций, через терминалы и прочие средства оплаты, существующие на момент оплаты.

6.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения. При временном отсутствии Собственников внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ и органами местного самоуправления.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.2. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действий непреодолимой силы.

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

7.4. Собственники, 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.

7.5. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников 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 РФ.

8. УСЛОВИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

8.1.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.

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

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация выполняет те указанные в настоящем договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причинённый Собственникам из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками своих обязательств.

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

9.1. Управляющая организация предоставляет по запросу Собственников информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему договору в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731.

9.2. Управляющая организация в течение первого квартала каждого календарного года представляет ежегодный отчёт о выполнении условий настоящего договора в предыдущем году, путём размещения ежегодного отчёта на информационных досках, находящихся у входов в подъезды МКД или на официальном сайте Управляющей организации.

9.3. Любая информация от Управляющей организации доводится до Собственников путём размещения объявлений, уведомлений на информационных досках, находящихся у входов в подъезды МКД.

10. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ИЛИ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР

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

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением,

составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора.

10.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке:

- по инициативе Собственников 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 месяц 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.

10.4. В случае расторжения настоящего договора Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество дома (работы проведенные авансом по содержанию и ремонту общего имущества дома).

10.5. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств по договору и полному расчёту между Сторонами.

10.6. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

10.7. В течение 30 дней после истечения срока действия настоящего договора Управляющая организация по письменному распоряжению Собственников обязана передать всю имеющуюся техническую документацию МКД Собственникам или другой Управляющей организации.

10.8. Договор считается расторгнутым с одним из собственников помещений МКД с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение и предоставления подтверждающи документов, или смене управляющей организации.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением в письменной форме и подписываются Сторонами.

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

11.3. 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 РФ в судебном порядке.

11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Управляющей организации, второй - у представителя собственников МКД.

11.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью. Срок действия Приложений № 5 и № 6 устанавливается на один финансовый год. Если Стороны по истечении финансового года не подписывают новую редакцию указанных Приложений, то продолжает действовать последняя редакция.

11.6. Ответственные лица и телефоны со стороны Управляющей организации:

- услуги аварийно-диспетчерской службы тел.: 4-10-84, 05
- услуги технического обслуживания тел. 8 927 985 72 02
- администрация 4-27-23

11.7. К настоящему договору прилагаются все указанные в договоре Приложения.

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация
ООО УК «ТехМастер»
Юридический адрес:
433507, г.Димитровград, пр-т.Ленина, д.7
Почтовый адрес:
433511, г.Димитровград, ул.М.Горева, д.3
ИНН/КПП 7329010894/732901001
ОГРН 1027700132195
р/с 40702810769000070177 Ульяновское отделение № 8588 Сбербанка России
кор/сч 30101810500000000085
БИК 047308602
тел. 8 (84235) 4-27-23

Директор _____ Р.К.Минсафин

Собственники

Председатель совета дома №3 по ул.М.Горева

_____ Ф.И. Султанов

Приложение №2
к договору управления МКД от _____ г.

СОСТАВ
общего имущества многоквартирного дома (МКД)

1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений и площадки для автомобильного транспорта, технические этажи) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
2. Крыша.
3. Ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты и иные ограждающие несущие конструкции).
4. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие конструкции).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения.
6. Земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (при наличии).
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок грузовых,
пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.
11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем услуг или ресурсосберегающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.
12. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью

Представитель собственников _____ О.И.Султанов

Управляющая организация

Директор _____ Р.К. Минсафин

Приложение №3 к договору управления МКД от _____ г.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД

№	Наименование работ по заявкам	Предельный срок исполнения
1.	Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения (в составе общего имущества)	
1.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование: - смена прокладок в водопроводных кранах, - уплотнение сгонов, - устранение засоров, - набивка сальников в водоразборной арматуре с устранением течи, - 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 наростов.	по мере необходимости
1.3.	Заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках.	
1.4.	Прочистка внутренней канализации.	
1.5.	Проверка исправности канализационных вытяжек.	
2.	Обслуживание системы центрального отопления (в составе общего имущества). Обслуживание систем горячего водоснабжения (в составе общего имущества).	
2.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения: - устранение неисправностей обогревающих элементов (батареи, регистры), - регулировка трехходовых кранов, - набивка сальников, - мелкий ремонт теплоизоляции, - устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре, - разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, - очистка от накипи запорной арматуры и др.	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
3.	Обслуживание системы электроснабжения (в составе общего имущества).	
3.1.	Освещение.	ежедневно
3.2.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: - смена перегоревших электролампочек, - смена и ремонт выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), - мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	в течение смены, не более 24 часов с момента получения заявки
4.	Обслуживание вентиляционных каналов.	
4.1.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	в течение смены
4.2.	Прочистка системы вентиляции.	в течение смены
5.	Обслуживание системы противопожарной автоматики дымоудаления	
5.1.	Обслуживание системы противопожарной защиты	в течение смены
6.	Дератизация и дезинфекция.	по графику
7.	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	
7.1.	Очистка кровель от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	в течение смены
7.2.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	в течение смены, не более 24 часов с момента получения заявки
7.3.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли, с внутреннего водостока.	2 суток
7.4.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: - в зимнее время - в летнее время.	в течение смены, 3 суток.
8.	Работы, выполняемые при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в весенне-летний период.	

8.1.	Снятие пружин на входных дверях.	в соответствии с планом-графиком
8.2.	Консервация системы центрального отопления.	
8.3.	Содержание и масляная окраска детских и спортивных площадок.	
8.4.	Восстановление просевших отмосток.	
9.	Работы, выполняемые при подготовке жилищного фонда к работе в осенне-зимний период.	
9.1.	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов.	в соответствии с планом
9.2.	Промывка и опрессовка системы центрального отопления.	
9.3.	Консервация системы центрального отопления, ревизия запорной арматуры.	
9.4	Ремонт, регулировка, испытание и наладка систем центрального отопления.	
9.5.	Утепление и прочистка вентиляционных каналов.	
9.6.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.	
9.7.	Заделка продухов в цоколях зданий.	
9.8.	Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.	
9.9.	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей, смена приборов (навесов, ручек, шпингалетов).	
9.10.	Смена (навеска) замков в технических подпольях, чердачных помещениях и машинных отделениях лифтов.	
10.	Уборка придомовой территории.	
10.1.	Летняя уборка.	
10.1.1.	Подметание придомовой территории.	ежедневно
10.1.2.	Уборка мусора.	
10.1.3.	Очистка урн от мусора.	по мере необходимости
10.1.4.	Вывоз крупногабаритного мусора.	по мере необходимости
10.1.5.	Вырубка аварийных деревьев.	
10.2.	Зимняя уборка.	ежедневно
10.2.1.	Уборка мусора.	ежедневно (по мере необходимости)
10.2.2.	Подметание, уборка снега.	
10.2.3.	Очистка территории от наледи.	
10.2.4.	Посыпка наледи песком или смесью.	
10.2.5.	Очистка от наледи и льда водосточных труб, крышек люков пожарных колодцев.	по мере необходимости
10.2.6.	Вывоз крупногабаритного мусора.	ежедневно (по мере необходимости)
10.2.7.	Уборка отмосток.	
10.2.8.	Уборка приямков.	
11.	Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер: - удаление мусора из мусороприемных камер, - уборка загрузочных клапанов и бункеров, - устранение засоров и неисправностей мусоропроводов, - влажное подметание пол мусороприемных камер, - дезинфекция мусоропроводов и мусоросборных камер.	в течение смены (в рабочие дни).
12.	Аварийно-диспетчерское обслуживание и материально-техническое обеспечение АДС.	постоянно
13.	Содержание лифтов.	по мере необходимости
14.	Вывоз твердых бытовых отходов.	ежедневно
15.	Управленческие услуги.	ежедневно
16.	Прочие услуги.	
16.1	Услуги по начислению и сбору платежей с населения.	ежедневно
16.2.	Услуги по работе с задолжниками за жилищно-коммунальные услуги.	ежедневно
16.3.	Услуги по страхованию общего имущества.	по мере необходимости
16.4	Банковские услуги.	по мере необходимости

Представитель собственников _____ О.И.Султанов

Управляющая организация

Директор _____ Р.К. Минсафин

Приложение №4 к договору управления МКД от _____ г.

ПОРЯДОК
осуществления расчётов по договору

1. В соответствии с Перечнем и объёмами работ (услуг), определенными договором:

- цена настоящего договора оставляет _____ руб. за 1 кв. м. общей площади,
- стоимость услуг (работ) по содержанию общего имущества МКД – _____ руб. за 1 кв. м.,
- стоимость работ по текущему ремонту жилых помещений – _____ руб. за 1 кв. м.

3. Плата за содержание и ремонт помещений, за услуги (работы) по управлению МКД и содержанию общего имущества, за работы по текущему ремонту общего имущества вносится ежемесячно равномерными платежами в течение срока действия договора.

Представитель собственников _____ Ф.И.Султанов

Управляющая организация

Директор _____ Р.К. Минсафин

Приложение №5 от 01.12.2018г
к договору управления
от "01" декабря 2018 года

Перечень работ и услуг, входящих в размер платы за содержание общего имущества для многоквартирного дома

Площадь жилых помещений, м2 2433.64

Количество лицевых счетов 124.00

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Единица измерения	Объем услуги (работы)	Стоимость услуги (работы), 1 год	Стоимость услуги (работы), 1 месяц	Стоимость услуги (работы), руб/кв.м,в
1	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, подвалов, стен, перекрытий, балок, лестниц, крыш, фасадов)**				**6424.81**	**535.40**	**0.22**
1.1.	**Содержание стен, фундаментов,перекрытий и покрытий**	по мере необходимости но не менее 2 раз в год		2433.64	1168.15	97.35	0.04
1.2.	**Содержание подвалов**		1 кв.м.		1168.15	97.35	0.04
1.3.	**Содержание крыши**		1 кв.м.		2920.37	243.36	0.10
1.4.	**Содержание лестниц**		1 кв.м.		876.11	73.01	0.03
1.5.	**Содержание фасадов**		1 кв.м.		292.04	24.34	0.01
2	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных наполнений)**				**6132.77**	**511.06**	**0.21**
2.1.	**Содержание перегородок, внутренней отделки, полов**	по мере необходимости но не менее 2 раз в год	1 кв.м.	2433.64	3212.40	267.70	0.11
2.2.	**Содержание окон**		1 кв.м.		1752.22	146.02	0.06
2.3.	**Содержание входных дверей**		Шт.		1168.15	97.35	0.04
3	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно - технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**				**63956.06**	**5329.67**	**2.19**
3.1.	**Содержание систем вентиляции и дымоудаления**	не реже 3 раз в год	1 кв.м.	433.64	**7008.88**	**584.07**	**0.24**
3.2.	**Содержание систем горячего и холодного водоснабжения, отопления и водоотведения**	1 раз в месяц и по мере необходимости	1 кв.м.	433.64	**23362.94**	**1946.91**	**0.80**
3.3.	**Содержание систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)**		1 кв.м.	433.64	**17522.21**	**1460.18**	**0.60**
3.3.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год по графику					
3.3.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ	при запуске системы по графику и по мере необходимости					
3.3.3.	Удаление воздуха из систем отопления	по мере необходимости					
3.4.	**Содержание общедомового прибора учета**		1 узел учета	1.00	**5840.74**	**486.73**	**0.20**
3.4.1.	Контроль технического состояния узла учета тепловой энергии, ГВС и ХВС, снятие и анализ архивных данных, подготовка к сезонной эксплуатации	1 раз в месяц			5840.74	486.73	0.20
3.5.	**Содержание системы электроснабжения (в составе общего имущества)**				**10221.29**	**851.77**	**0.35**
3.5.1.	Контроль состояния линий эл.сетей, арматуры на лестничных клетках, в подвалах, тех.подполье; устранение неисправностей электротехнических устройств	1 раз в месяц и по мере необходимости	1 кв.м.	2433.64	8761.10	730.09	0.30
3.5.2.	Испытание электрооборудования (замер сопротивления)	по графику		1	1460.18	121.68	0.05
4	**Содержание газопроводов, входящих в состав общего имущества**	по графику 1 раз в 3 года	1 кв.м.	2433.64	**0.00**	**0.00**	**0.00**
5	**Услуги аварийно - диспетчерской службы, ЕДС**				**23947.02**	**1995.58**	**0.82**
5.1.	**Прием и регистрация заявок**	круглосуточно	1 кв.м	2433.64	**4964.63**	**413.72**	**0.17**
5.2.	**Аварийное обслуживание**	с 12:00 до 13:00 и с 17:00 до 08:00будни, круглосуточно в выходные и праздничные дни	1 кв.м.	2433.64	**18982.39**	**1581.87**	**0.65**
6	**Работа и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме**				**106301.40**	**8858.45**	**3.64**
6.1.	**Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества**		1 кв.м.		**58407.36**	**4867.28**	**2.00**

6.1.1.	Уборка придомовой территории	6 раз в неделю	1 кв.м.		43805.52	3650.46	1.50
6.1.2.	Покос травы	по мере необходимости	1 кв.м.		0.00	0.00	
6.1.3.	Механизированная уборка придомовой территории в зимний период (работа снегоуборочной техники)	по мере необходимости в дни сильных снегопадов	1 кв.м.		14601.84	1216.82	0.50
6.2.	**Благоустройство придомовой территории**				**4088.52**	**340.71**	**0.14**
6.3.	**Содержание помещений, входящих в состав общего имущества**				**2044.26**	**170.35**	**0.07**
6.3.1.	Санитарное содержание подъезда				0.00	0.00	0.00
6.3.2.	Дератизация и дезинсекция подвальных помещений	1 раз в месяц и по мере необходимости	1 кв.м.		2044.26	170.35	0.07
6.4.	**Работы по сбору и вывозу бытовых отходов**				**35044.42**	**2920.37**	**1.20**
6.4.1.	Вывоз крупно - габаритного мусора	по графику и по мере необходимости	1 кв.м.		4380.55	365.05	0.15
6.4.2.	Вывоз твердо - бытовых отходов	ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней	1 кв.м.		30663.86	2555.32	1.05
6.5.	**Утилизация твердо - бытовых отходов**		1 куб.м.		**6716.85**	**559.74**	**0.23**
6.6.	**Содержание лифтов**	круглосуточно			**0.00**	**0.00**	**0.00**
7	**Управление домом**				**231293.15**	**19274.43**	**7.92**
7.1.	**Начисление и сбор платежей за жилищно - коммунальные услуги**	по графику	1 кв.м.	2433.64	**14601.84**	**1216.82**	**0.50**
7.2.	**Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в доме**		1 кв.м.	2433.64	**8761.10**	**730.09**	**0.30**
7.3.	**Предоставление платежных документов**	1 раз в месяц	шт.	124.00	**1168.15**	**97.35**	**0.04**
7.4.	**Организация оказания жилищных и коммунальных услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ**	постоянно	1 кв.м.	2433.64	**206762.05**	**17230.17**	**7.08**
8	**Всего стоимость работ и услуг**				**438055.20**	**36504.60**	**15.00**

Размер платы по содержанию многоквартирного дома, руб. с 1 кв.м. 15.00

Директор ООО УК "ТехМастер"_ _____ Р.К. Минсафин

Председатель совета дома _ _____ Ф. Л. Султанов

Приложение №6 от 01.12.2018г
к договору управления
от "01" декабря 2018 года

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 3 по ул.М.Тореза

Площадь жилых помещений (кв.м) 2433.64

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость работ в месяц (руб.)	Стоимость на 1 м.кв. общей площади (руб./кв.м. в месяц)
1	Ремонт инженерного оборудования		115938.61	9661.55	3.97
2	Ремонт мягкой кровли		16062.02	1338.50	0.55
3	Ремонт элетроборудования		14017.77	1168.15	0.48
	Итого:		**146018.40**	**12168.20**	**5.00**

Директор ООО УК "ТехМастер"_ _____ Р.К. Минсафин

Председатель совета дома _ _____ Ф.И. Султанов