

Договор №1
управления многоквартирным домом

г.Димитровград

« 01» января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит», в лице директора Макеева Анатолия Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и

Товарищество собственников жилья «Черемшан», расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, улица Черемшанская, д. 126, в лице Председателя ТСЖ Власова Николая Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем **Собственники помещений**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения и предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 126 по ул. Черемшанская от 21 декабря 2018 года и в соответствии с Главой 6 и ст. ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственников помещений в течение срока, указанного в п. 9 настоящего Договора, за плату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений.

1.3. Объектом управления по настоящему Договору является общее имущество многоквартирного 5 - этажного дома, расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Черемшанская, д. 126.

2.Права и обязанности Сторон

2.1.Собственники помещений обязаны:

2.1.1. Поддерживать имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

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

2.1.3.Вносить плату за управление многоквартирным домом пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество;

2.1.4.Вносить плату за коммунальные услуги согласно п. 3 и 4 настоящего Договора;

2.1.5. При предполагаемом отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников или морозильных камер.

2.1.6. Руководствоваться ФЗ №261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности" при планировании работ и осуществлении необходимых мероприятий по реализации вышеуказанного закона.

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

2.1.8. Соблюдать следующие требования:

не присоединяться самовольно к внутренним инженерным сетям или присоединяться к ним в обход приборов учёта, не вносить изменения во внутримдомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД либо в технический паспорт помещения, а так же:

- не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления);
- не демонтировать приборы учета;
- не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;

- не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов;
- не осуществлять регулирование внутреннего оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не демонтировать или отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- 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;
- 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;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- не допускать на кровле строения установку телевизионных и иных антенн и иного оборудования без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.1.9. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству, перепланировке помещения.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительством РФ от 15 мая 2013 г. №416.

2.2.2. Выполнять работы и услуги по содержанию общего имущества согласно Правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (п. 10 и 11) «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

2.2.3. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

2.2.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов;

2.2.5. Предоставлять информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства №731 от 23.09.2010 г.).

2.2.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества дома по тел. 6-42-37.

Принимать от Собственника заявки на выполнение работ по текущему ремонту, а так же заявки аварийного характера по адресу: г. Димитровград пр. Автостроителей д.116 в рабочие дни понедельник-четверг с 8-00 до 17-00, пятница с 8-00 до 16-00 обед с 12-00 до 13-00 по тел. 4-84-31,

Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы тел. 6-42-37 и указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома. Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно- диспетчерской служб указывать на досках объявлений у каждого подъезда дома.

2.3. Собственники помещений вправе:

2.3.1. Пользоваться жилым помещением в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

2.3.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

2.3.3. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных законодательством РФ.

2.3.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством:

- получения от ответственных лиц 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 проведения соответствующей экспертизы);
- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

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

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Взимать с Собственников помещений плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших согласно условиям настоящего Договора;

2.4.2. Взыскивать с Собственника и пользователей помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

2.4.3. При нарушении собственниками и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт, установленных п.4.1 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2. настоящего договора.

2.4.4. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;

2.4.5. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ в отношении общего имущества МКД, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.4.6. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

2.4.7. В случае несвоевременного поступления платежей от Собственников за предоставленные услуги и выполненные работы, Управляющая организация в первую очередь оказывать услуги и выполнять работы, без которых невозможна эксплуатация многоквартирного дома, а также услуги и работы, направленные на жизнеобеспечение жильцов многоквартирного дома.

2.4.8. По текущему ремонту выполнять работы без решения общего собрания собственников помещений МКД:

- по предписанию соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций в области контроля за состоянием (содержанием) многоквартирных домов;
- работы по решению суда;
- аварийно-восстановительные работы;
- работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

2.4.9. Собственники предоставляют право Управляющей организации запрашивать данные по начислениям и оплате жилищно – коммунальных услуг, а так же сбор, хранение, обработку и

предоставление своих персональных данных по паспортному столу.

3. Цена Договора и порядок ее определения

3.1. Цена договора управления устанавливается (по соглашению Сторон) как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, перечень и объем которых определяется в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору.

3.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома для Собственников помещений включает в себя плату за управленческие услуги, услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.3. 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.

3.4. Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень и объем которых определяется в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору рассчитана с учетом денежных средств начисленных и фактического выполнения, согласно отчету ООО «УК ЭксКон».

4. Порядок внесения платы по договору и иные условия

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

4.2. 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.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, может изменяться управляющей организацией 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, и иные организации) на величину удорожания данных услуг, но не чаще одного раза в календарном году.

4.4. Собственники помещений уполномочивают Председателя ТСЖ на подписание им договора управления с ООО "Фоворит", 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 ТСЖ), которому предоставляется право подписи всех приложений, дополнений, изменений, актов и иных документов, связанных с исполнением настоящего Договора. Право подписи по настоящему Договору предоставляется: Власову Николаю Сергеевичу

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае невыполнения обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание жилья уплачивает Управляющей организации пени, в размере 1/300 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 фактического расчета включительно п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.3. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по принятию решения о проведении текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения Собственниками обязанностей по

оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.4. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества оказания услуг, если оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, либо по вине Собственника или третьих лиц.

5.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за причиненный ущерб общему имуществу, либо имуществу заказчика, в случаях:

- если он возник в результате противоправных действий Собственника и лиц проживающих с ним;
- невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб);
- аварий, возникших не по вине Управляющей организации при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытие доступа к инженерным коммуникациям и др.).

5.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

5.8. Не являются виновными действиями Управляющей организации в случае неисполнения решения общего собрания собственников, если оно противоречит действующему законодательству и условиям настоящего договора. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает у Собственников из-за недостатка средств на лицевом счете дома по содержанию и ремонту общего имущества МКД и в случае не принятия решения о ремонте общего имущества общим собранием собственников, если предложение о проведении ремонта было направлено Управляющей организацией в адрес Собственников.

5.9. Управляющая организация несет имущественную и финансовую ответственность в объеме взятых обязательств по настоящему договору.

5.10. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение и если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении прекращения вышеуказанных обязательств.

6. Порядок осуществления контроля выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

6.1. Управляющая организация предоставляет по запросу Собственников помещений в многоквартирном доме информацию, связанную с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом в сроки и в порядке определенные Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства №731 от 23.09.2010 г.).

6.2. Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений ежеквартальный отчет о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями в срок в течение первого квартала со дня окончания финансового года.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе ознакомиться с расположенным на досках объявлений, находящихся в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

6.4. Ежегодный отчет Управляющая организация размещает на досках объявлений, находя-

щихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а так же на официальном сайте управляющей организации.

6.5. Извещения о проведении собраний (очередных, внеочередных), уведомления о принятых решениях на общих собраниях и иная информация от управляющей организации предоставляется собственникам путем размещения объявлений, либо уведомлений на 1—м этаже каждого подъезда дома.

7. Действие обстоятельств непреодолимой силы.

7.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

7.3. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.4. Сторона, не исполняющая обязательств по настоящему Договору вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

7.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор, может быть, расторгнут любой из сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

8.Изменение и расторжение Договора

8.1.Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, выбор иной управляющей организации, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в общее имущество дома (работы проведенные авансом по содержанию и ремонту общего имущества дома)

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.5. Расторжение Договора не является для собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9. Действие Договора

9.1. Договор заключается сроком на 1 год.

9.2. Договор вступает в силу с 01 января 2019 года.

9.3. Если за 60 дней до истечения срока действия договора ни одна из сторон письменно не заявит о своем намерении прекратить договор в связи с окончанием срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Прочие условия

10.1. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один

из которых находится у Управляющей организации, второй – у представителя Собственников помещений, определенный в пункте 4.4. настоящего Договора.

10.2. Собственники помещений вправе получить копию настоящего Договора. Настоящий договор размещен на официальном сайте управляющей организации.

10.3. В случае прекращения у собственника жилого помещения права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору по умолчанию.

10.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью. Срок действия Приложений №№2 устанавливаются на один финансовый год. По истечению года Стороны подписывают новую редакцию Приложений №№2 на следующий период.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 Состав общего имущества МКД №126 по ул. Черемшанская.

Приложение № 2 Смета затрат на содержание и ремонт МКД №126 по ул. Черемшанская.

Приложение № 3 Акт технического состояния общего имущества МКД №126 по ул. Черемшанская.

Приложение № 4 Перечень общего имущества собственников помещений МКД №126 по ул. Черемшанская г. Дмитровграда Ульяновской области.

11. Реквизиты и подписи Сторон:

11.1. Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит»

Юридический адрес: 433508, Ульяновская область, г. Дмитровград, ул. Хмельницкого, д. 100 А Почтовый адрес: 433508, Ульяновская область, г. Дмитровград, ул. ул. Хмельницкого, д. 100 А ИНН/КПП 7329028884/732901001 ОГРН 1187325018341, лицензия №073-000222 от 04.12.2018 г. тел./факс: 8-84235-25758 элек. адрес: favord@bk.ru

Директор

МП

Макеев А. П.



11.2. Товарищество собственников жилья «Черемшан»

Юридический адрес: 433509, Ульяновская область, г. Дмитровград, ул. Черемшанская, д. 126, кв. 12
Почтовый адрес: 433509, Ульяновская область, г. Дмитровград, ул. Черемшанская, д. 126, кв. 12
ИНН/КПП 7329012203/732901001 ОГРН 1137329003305

Председатель ТСЖ «Черемшан»

/Власов Н. С./



Настоящий договор утвержден на общем собрании собственников многоквартирного дома №126 по ул. Черемшанская - Протокол №б/н от 21.12.2018 г.

**Состав общего имущества
многоквартирного дома №126 по ул. Черемшанская**
(составлен на основании Постановления правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491)

1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений и площадки для автомобильного транспорта), 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. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, 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 оборудование находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) Радиаторы отопления, находящиеся внутри квартир, к общему имуществу многоквартирного дома не относятся;
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (не сформирован);
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих 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,автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, 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 многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;
12. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Стороны:
ООО «Фаворит»
Директор

Председатель ТСЖ



Макеев А. П.

Власов Н. С.

2019г.			
	сумма затрат в мес.	за 12 мес.	себ-ть (руб./м2)
3342,01			
Ремонт конструктивных элементов здания			
Зарплата	3342,01	40104,12	1,00
Соцстрах	675,09	8101,03	0,20
Материалы	835,50	10026,03	0,25
Обслуживание вентиляционных каналов	534,72	6416,66	0,16
Итого:	5387,32	64647,84	1,61
ВДО инженерного оборудования			
Зарплата	4010,41	48124,94	1,20
Соцстрах	810,10	9721,24	0,24
Материалы	1002,60	12031,24	0,30
Транспортные затраты	1336,80	16041,65	0,40
Итого:	7159,92	85919,07	2,14
АДС	3676,21	44114,53	1,10
ЕАДС	568,14	6817,70	0,17
Итого:	4244,35	50932,23	1,27
Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории			
Зарплата	7686,62	92239,48	2,30
Соцстрах	1552,70	18632,37	0,46
Материалы	267,36	3208,33	0,08
Механизированная уборка придомовой территории	501,30	6015,62	0,15
Содержание внутридомового электрооборудования	835,50	10026,03	0,25
Обслуживание общедомовых приборов учёта	1169,70	14036,44	0,35
Услуги СЭС	334,20	4010,41	0,10
ВДГО	534,72	6416,66	0,16
Итого:	12882,11	154585,34	3,85
Общехозяйственные расходы	18381,06	220572,66	5,50
Рентабельность,%	5748,26	68979,09	1,72
Прочие прямые затраты (ООО "РИЦ")	2339,41	28072,88	0,70
Паспортная служба	1002,60	12031,24	0,30
Платежные документы	300,78	3609,37	0,09
Итого:	27772,10	333265,24	8,31
Итого по содержанию:	57445,81	689349,72	17,19
Ремонтные работы	20052,06	240624,72	6,00
Всего	77497,87	929974,44	23,19

Директор

Представитель собственников жилья



2019г.			
	сумма затрат в мес.	за 12 мес.	себ-ть (руб./м2)
3342,01			
Ремонт конструктивных элементов здания			
Зарплата	3342,01	40104,12	1,00
Соцстрах	675,09	8101,03	0,20
Материалы	835,50	10026,03	0,25
Обслуживание вентиляционных каналов	534,72	6416,66	0,16
Итого:	5387,32	64647,84	1,61
ВДО инженерного оборудования			
Зарплата	4010,41	48124,94	1,20
Соцстрах	810,10	9721,24	0,24
Материалы	1002,60	12031,24	0,30
Транспортные затраты	1336,80	16041,65	0,40
Итого:	7159,92	85919,07	2,14
АДС	3676,21	44114,53	1,10
ЕАДС	568,14	6817,70	0,17
Итого:	4244,35	50932,23	1,27
Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории			
Зарплата	7686,62	92239,48	2,30
Соцстрах	1552,70	18632,37	0,46
Материалы	267,36	3208,33	0,08
Механизированная уборка придомовой территории	501,30	6015,62	0,15
Содержание внутридомового электрооборудования	835,50	10026,03	0,25
Обслуживание общедомовых приборов учёта	1169,70	14036,44	0,35
Услуги СЭС	334,20	4010,41	0,10
ВДГО	534,72	6416,66	0,16
Итого:	12882,11	154585,34	3,85
Общехозяйственные расходы	18381,06	220572,66	5,50
Рентабельность,%	5748,26	68979,09	1,72
Прочие прямые затраты (ООО "РИЦ")	2339,41	28072,88	0,70
Паспортная служба	1002,60	12031,24	0,30
Платежные документы	300,78	3609,37	0,09
Итого:	27772,10	333265,24	8,31
Итого по содержанию:	57445,81	689349,72	17,19
Ремонтные работы	20052,06	240624,72	6,00
Всего	77497,87	929974,44	23,19

Директор

Представитель собственников жилья



АКТ
Технического состояния общего имущества
многоквартирного дома № 126 по ул. Черемшанская
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО СТРОЕНИЮ

Год постройки - 1987
Материал стен - ПК и шп
Число этажей - 5
Наличие подвала - есть
Общая площадь жилых помещений - 3342,01 м2

Результаты осмотра строения и проведение испытания

Комиссия в составе:
Председателя - Директора Макеева А. П.
членов: мастера
Представителя общественного домового комитета
произвела осмотр вышеуказанного строения.

Результаты осмотра строительных конструкций
и инженерного оборудования строения

№ п/п	Наименование конструкт. оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый ЖЭК или текущий ремонт жилых помещен. выполняемых нанимателями жилых помещений за их счёт)
1	Фундамент	удовлетворительно	
2	Стены	удовлетворительно	
3	Перекрытия	удовлетворительно	
4	Кровля	требуется ремонт	
5	Балконные плиты, козырьки	удовлетворительно	текущий ремонт
6	Козырьки	удовлетворительно	
7	Окна	удовлетворительно	
8	Двери	удовлетворительно	
9	Внутренняя отделка в подъездах	требуется ремонт	текущий ремонт
10	Лестничные марши, крыльца	удовлетворительно	
11	Отмостка	удовлетворительно	
12	Инженерное оборудование:		
	отопление	частичная неисправность	
	ХВС	удовлетворительно	
	ГВС	частичная неисправность	
	Канализация	удовлетворительно	
13	Электрооборудование	удовлетворительно	

Директор

Председатель ТСЖ



Макеев А. П.

Власов Н.С.

Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и сроки их исполнения

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения	Примечание
1.	Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения (в составе общего имущества)		
1.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование: - уплотнение сгонов; - устранение засоров междуэтажных; - ревизия запорной арматуры (вентили, задвижки)	В течении смены, не более 24 часов с момента получения заявки	
1.2.	Очистка чугунных труд и фасонных частей от нароста.	По мере необходимости	
1.3.	Заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках.	По мере необходимости	
1.4.		По мере необходимости	
1.5.	Прочистка внутренней канализации (междуэтажной). Проверка исправности канализационных вытяжек.	По мере необходимости	
2.	Обслуживание системы центрального отопления (в составе общего имущества и в жилых помещениях) 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 теплоизоляций; - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; - разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; - очистка от накипи запорной арматуры и др.	В течении смены, не более 24 часов с момента получения заявки.	
2.2.	Наладка автоматики подпитки расширительных баков	В течение смены	Выполняется собственными силами или по договору со специализированными организациями
2.3.	Наладка и регулировка систем отопления с ликвидацией не прогревов, завоздушивания.	В течении смены	
2.4.	Устранение течи отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных)	В течении смены при необходимости	
2.5.	Обслуживание общедомового прибора учета	По мере необходимости	
3.	Обслуживание системы электроснабжения (в составе общего имущества)		
3.1.	Освещение;	Ежедневно	
3.2.	Устранение неисправностей электро-технических 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	
3.3.	Комплексное техническое обслуживание лифтов	По мере необходимости	Выполняется по договору со специализированными организациями
4.	Обслуживание внутридомового газового оборудования и электроплит	По графику специализированного	Выполняется специализированным

4.1.	Проверка технического состояния газовых приборов (стандартных)	предприятия	предприятием
5.	Обслуживание вентиляционных каналов.	В соответствии с ПП РФ от 14.05.2013 г. №410	
5.1.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.		
5.2.	Прочистка системы вентиляции		
6.	Дератизация и дезинфекция	В течение смены	По мере необходимости
7.	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания.		
7.1.	Очистка кровель от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	В течение смены	По мере необходимости
7.2.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	В течение смены, не более 24 часов с момента получения заявки	По мере необходимости
7.3.	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли.	В течение смены	По мере необходимости
7.4.	Устранение неисправностей в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока.	2 суток	
7.5.	Проверка и принятие мер для укрепление связи отдельных кирпичей с кладкой, наружных стен, расположенных на высоте свыше 1,5 м.	В течение смены	По мере необходимости
7.6.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, стеклоблоков в местах общего пользования: - в зимнее время; - в летнее время.	В течение смены 3 суток	
8.	Работы, выполняемые при подготовке жилищного фонда к эксплуатации весенне-летний период.		
8.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	В соответствии с планом-графиком	
8.2.	Снятие пружин на входных дверях.	В соответствии с планом-графиком	
8.3.	Консервация системы центрального отопления.	В соответствии с планом-графиком	
8.4.	Содержание и масляная окраска детских площадок.	В соответствии с планом-графиком	
8.5.	Восстановление просевших отмосток.	В соответствии с планом-графиком	
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.	В соответствии с планом	
9.3.	Консервация системы центрального отопления, ревизия запорной арматуры.	В соответствии с планом	
9.4.	Ремонт, регулировка, испытание и наладка систем центрального отопления.	В соответствии с планом	
9.5.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.	В соответствии с планом	
9.6.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.	В соответствии с планом	
9.7.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	В соответствии с планом	
9.8.	Заделка продухов в цоколях здания.	В соответствии с планом	
9.9.	Замена разбитых стекол и дверей в местах общего пользования.	В соответствии с планом	
9.10.	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей, смена приборов (навесов, ручек, шпингалетов).	В соответствии с планом	
9.11.	Смена (навеска) замков в техподпольях, чердачных помещениях	По мере необходимости	
10.	Уборка придомовой территории.		
10.1.	Летняя уборка		
10.1.1.	Подметание придомовой территории	Ежедневно	

10.1.2.	Уборка мусора	Ежедневно	
10.1.3.	Очистка урн от мусора	Ежедневно	
10.1.4.	Ремонт и покраска МАФ	В соответствии с планом	
10.1.5.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	
10.1.6.	Вырубка аварийных деревьев	По мере необходимости	
10.2.	Зимняя уборка	Ежедневно	
10.2.1.	Уборка мусора	Ежедневно (по мере необходимости)	
10.2.2.	Подметание, уборка снега	Ежедневно (по мере необходимости)	
10.2.3.	Очистка территории от наледи	Ежедневно (по мере необходимости)	
10.2.4.	Посыпка наледи песком или смесью	Ежедневно (по мере необходимости)	
10.2.5.	Очистка от наледи и льда водосточных труб, крышек люков пожарных колодцев.	Ежедневно (по мере необходимости)	
10.2.6.	Уборка отмостков	Ежедневно (по мере необходимости)	
10.2.7.	Уборка приямков	Ежедневно (по мере необходимости)	
10.2.8.	Уборка контейнерных площадок и мусороприёмных камер	Ежедневно (по мере необходимости)	
11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание и материально- техническое обеспечение АДС	Постоянно	
12.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно	
13.	Утилизация твердых бытовых отходов	Ежедневно	
14.	Управленческие услуги	Ежедневно	
15.	Прочие услуги		
15.1.	Услуги по начислению и сбору платежей с населения	Ежедневно	
15.2.	Услуги по работе с задолжниками за жилищно-коммунальные услуги	Ежедневно	
15.3.	Банковские услуги	По мере необходимости	

Директор

ООО «Фаворит»

Представитель

ТСЖ «Черемшан»



Макеев А. П.

Власов Н. С.

