

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№17,микрорайон Центральный, город Барыш**

Г. Барыш

«12»мая 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖКХ МО город Барыш», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шафигуллина Илдуса Давжатовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Титов Андрей Вениаминович, именуемый в дальнейшем «Застройщик», действующего в соответствии со свидетельством о государственной регистрации : серия 73 №002016025 от 06.02.2009 года, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем :

1. Цель И Предмет Договора

1.1 Застройщик в порядке ст. 161 и 162 ЖК РФ поручает управление многоквартирным жилым домом №17, микрорайон Центральный в г. Барыш, общей площадью дома 1272,9 (Одна тысяча двести семьдесят две целых девять десятых) кв.м, и общей площадью помещения (за исключением (лоджей, балконов, веранд, терас) – 910,3 (Девятьсот десять целых три десятых) кв.м расположенного по адресу : г. Барыш, мкр Центральный, д №.17 (далее МКД), а

Управляющая организация в течении согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность

1.2 Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его техническое состояние указаны в разделе 5 настоящего договора.

1.3 Управляющая организация на основании настоящего договора выступает по поручению, от имени, за счет и в интересах Застройщика:

1.3.1- с подрядными организациями, в целях получения Собственниками качественных услуг по содержанию, ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, обслуживанию автоматического запирающего устройства входной двери подъездов;

1.3.2 – со специализированными организациями (платежными агентами, операторами по приему платежей) по оказанию услуг по начислению платежей за жилое помещение (платы за содержание и ремонт общего имущества), дополнительные и коммунальные услуги;

1.3.3.- с организациями, оказывающими услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергоснабжении и энергетической эффективности».

1.4. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора и в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанным в разделе 4 настоящего договора.

1.5. Управляющая организация несет ответственность за внутридомовые инженерные сети расположенные в помещениях (квартирах):

По системе энергоснабжения – до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитах. В случае отсутствия индивидуальных (квартирных) приборов учета и (или) размещения его внутри помещения принадлежащего Собственнику (пользователю), то до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до стены квартиры со стороны подъезда МКД. Индивидуальные (квартирные) приборы учета электрической энергии к общедомовому имуществу не относятся:

По системе холодного водоснабжения – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков:

По системе водоотведения (канализация) – соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми как для Застройщика, так и для всех Собственников (пользователей).

1.6. Стороны при использовании Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами размера платы за содержание и ремонта жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Правилами пользования жилыми помещениями. Правилами предоставления коммунальных услуг

собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домах и другими обязательными для исполнения нормативно-правовыми актами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, с даты заключения настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации;

2.1.2. Обеспечить своими и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций:

А) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям стоящего договора:

- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;

- по обеспечению работы автоматического запирающего устройства входной двери;

- по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;

- по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: холодного водоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей;

- по начислению, сбору и перерасчету платежей: за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги;

- по обслуживанию общедомовых приборов учета на теплоснабжение, электроэнергию;

- по обслуживанию и содержанию стропильных конструкций; оборудования.

б) по коммунальным услугам, в зависимости от степени благоустройства:

- по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением;

- по обеспечению электроснабжением;

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по договору;

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости по своему усмотрению с порядными организациями;

- осуществлять контроль и надзор за исполнением условий вышеуказанных договоров пользователями общего имущества многоквартирного дома;

- фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств;

- контролировать выполнение подрядными и ресурсоснабжающими организациями своевременность и качество – выполняемых работ и оказываемых услуг, а также поставляемых коммунальных ресурсов;

2.1.4. Информировать Застройщика, собственников(нанимателей) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений (доска для объявлений, входная дверь подъезда, информационный стенд в подъезде);

2.1.5. Хранить и постоянно вносить в имеющуюся документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора;

2.1.6. Проводить в заранее согласованное с Застройщиком время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, инженерно-технического оборудования, работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Застройщиком, данным ресурсоснабжающих организаций производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний общедомовых приборов учета;

2.1.7. Информировать Застройщика о выполненных работах(оказанных услугах) по статье «Содержание и ремонт общего имущества МКД» с оформлением Актов выполненных работ;

2.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников(нанимателей) по телефону 89278270600

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.2.2. Предъявлять требования к Собственникам или законным пользователям помещений по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества МКД и

за дополнительные услуги, а в случае неоплаты, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ;

2.2.3. Самостоятельно заключать договора с платежными агентом (специализированной организацией) от имени и за счет Собственников или законных пользователей помещений по начислению и сбору платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, дополнительные услуги;

2.2.4. Принимать в полном объеме или частично работы и услуги, а также установить и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) или ненадлежащего исполнения, направлять полученные финансовые средства в рамках настоящего договора без дополнительного согласования с Застройщиком на содержание и ремонт мест общего пользования и на оплату коммунальных услуг;

2.2.5. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, в форме очного или заочного голосования;

2.2.6. По своему выбору контролировать: индивидуальные и общедомовые приборы учета, не менее одного раза в три месяца производить плановые обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на замену приборов учета (гос. поверка случае истечения межповерочного интервала, либо при наличии сомнения в правильности работы прибора учета) и производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

2.2.7. Заключать от имени по поручению Собственников договоры аренды мест общего пользования на условиях по своему усмотрению, с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и ремонт общего имущества.

2.3. Застройщик имеет право:

2.3.1. Осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;

2.3.2. Принимать участие в оплате за помещения-- коммунальные услуги (за электроэнергию, в т.ч. отопление в отопительный период) в сроки, размере и порядке, определенных настоящим Договором до момента подписания актов приема- передачи жилого/ нежилого помещения между Застройщиком и потребителями данного помещения;

2.3.3. Инициировать общие собрания собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания собственников, согласно ст.44 ЖК РФ;

2.4. Застройщик обязан:

2.4.1. Бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома;

2.4.2. Немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации и отопления, а также нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации, находящиеся в собственности у Застройщика своевременно сообщать в Управляющую организацию или в аварийную службу о неисправности на инженерных коммуникациях;

2.4.3. В случае в отношении лица, с которым у Заказчика составлен договора купли- продажи квартиры, представителям Управляющей организации для устранения причин аварии проведения осмотров общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета.

2.4.4. Нести расходы на проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении имущества многоквартирных домами принять для этого необходимые решения на общем собрании, согласно условиям настоящего договора;

2.4.5. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными актами действующего законодательства РФ не указанные в настоящем договоре.

2.4.6. Предоставлять (обеспечивать) доступ в помещения:

- незамедлительно для устранения аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилами составления инженерного оборудования и обогревательных элементов, относящихся к общедомовому имуществу:

- представителям Управляющей организации, как представителям РСО, для снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности передаваемых Дольщиками (Застройщиками) Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей и заранее согласованное в порядке и время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, для опломбирования, в т.ч. антимагнитными пломбами-индикаторами, для снятия показаний допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение.

2.4.7. В течении трех рабочих дней, но не позднее 29 числа текущего месяца, предоставлять в Управляющую компанию сведения о о подписания с участниками долевого строительства договора купли продажи помещения с указанием: ФИО, номер квартиры, дата подписания договора купли продажи

жилого нежилого помещения, площадь помещения. Данная информация необходима для формирования платежного документа оплаты за ЖКУ и дополнительные услуги за месяц для участников долевого строительства и счета на оплату Застройщику.

2.4.8. После подписания настоящего договора, передать Управляющей организацией, в течении 30 (тридцати) календарных дней всю техническую и исполнительную документацию на МКД.

2.5. Застройщику запрещается:

- 2.5.1. Причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;
 - 2.5.2. Препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;
 - 2.5.3. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями и подрядными организациями, касающиеся предмета договора с третьими лицами, без согласования с Управляющей организацией;
 - 2.5.4. Подключать приборы, оборудование и бытовые машины снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг;
 - 2.5.5. Производить переоборудование, демонтаж и реконструкцию внутри домовых инженерных сетей, конструкций их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а также установку индивидуальных приборов учета без получения соответствующего технического условия Управляющей организации;
 - 2.5.6. Нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учета без согласования с управляющей организацией;
 - 2.5.7. Сбрасывать химические вещества, тряпки и другие предметы в систему водоотведения (канализации), препятствующие нормальной ее эксплуатации влекущие снижение ее работоспособности и (или) засоры;
 - 2.5.8. Подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;
 - 2.5.9. Вмешиваться в работу индивидуальных приборов учета на коммунальные услуги;
 - 2.5.10. Застройщик до момента подписания договора купли-продажи помещений между Застройщиком и участниками долевого строительства, несет полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью, имуществу третьих лиц.
- 2.6. Управляющей организации запрещается привлекать, какие либо, денежные средства под залог общего имущества МКД, а также каким-либо образом обременять имущество многоквартирного дома.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с одного квадратного метра в месяц на период обслуживания составляет 14 руб. 10 коп.

3.2. Управляющая организация предоставляет минимальный перечень услуг (работ), исходя из следующей разбивки платы с 1 квадратного метра общей площади помещений за 1 квадратный месяц.

	Минимальный перечень работ услуг, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией, при наличии соответствующего общего имущества многоквартирного дома	Размер платы с 1 кв.м
1	Аварийно-диспетчерская служба (АДС) - устранение аварий соответствии с предельными сроками их устранения (сетей электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведение) - Содержание аварийно-диспетчерской службы	1 руб. 69 коп.
2	Плата за услуги по управлению многоквартирным домом - Заключение договоров на электроэнергию и холодное снабжение в целях содержания общего имущества; - Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ. - Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом. - Осуществление контроля качества коммунальных услуг. - Подготовка предложений о плановых работах - Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальных услуг, выдача справок - Взыскание задолженности по оплате услуг - Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме - Информационные услуги для собственников, потребителей услуг и работ - обязательные для исполнения в соответствии с законодательством РФ	4 руб. 79 коп.

3	Проверка и прочистка дымо-вентиляционных каналов(3 раза в год)	1руб.48коп.
4	Проведение эл. измерений силового оборудования и сетей до 1000В	0руб.24коп.
5	Содержание, техническое обслуживание конструктивных элементов в местах общего пользования - плановые и неплановые осмотры, очистка кровли от снега, наледи и сосулек, удаление обмерзания оголовков ДВК, восстановление работоспособности-перекрытий, кровли, лестниц, фундаментов, фасадов, отмостки, стен, стеко и полов в подъездах, оконных и дверных заполнений ,крылец ,козырьков ,пожарных лестниц, лазов на чердак и проходов в подвалы, систем вентиляции и дымоудаления	1руб.60коп.
6	Содержание, техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей в местах общего пользования - плановые и неплановые осмотры, проверка исправности запорной арматуры ,восстановление работоспособности внутридомовых сетей водоснабжения ,водоотведения, а также электроснабжения	1руб. 60коп.
8	Санитарная обработка МОП по необходимости	0руб.53коп.
9	Содержание придомовой территории, а также объектов придомового благоустройства	2руб.00коп.
	Итого	14руб.10коп.

3.3.Определить размер расходов на коммунальные ресурсы (далее КР) по электрической энергии на содержание общего имущества (далее СОИ), в соответствии п.2 ч.9(2) Федерального закона №258-ФЗ от 29.07.2017 года исходя из объемов потребления КР по электроэнергии определяемого по показаниям общедомового прибора учета (далее ОДПУ) по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Федерации по состоянию на 12.05.2022 года, с момента приема- передачи электрической мощности.

3.4.Расходы, связанные с приемом (сбором, перечислением) платежным агентом(оператором по приему платежей) денежных средств за коммунальные ,дополнительные и жилищные услуги, Застройщик (Дольщик) несет самостоятельно.

Под расходами, связанными с приемом (сбором ,перечислением) денежных средств за коммунальные ,дополнительные и жилищные услуги, понимается комиссионное (агентское) вознаграждение платежному агенту (оператору по приему платежей), заключившему договор с Управляющей организацией, осуществляющему прием (сбором) и перечисление денежных средств Управляющей организации, подрядным организациям и поставщикам коммунальных ресурсов..

Размер комиссионного (агентского) вознаграждения устанавливается платежным агентом (оператором по приему платежей) и взимается с Застройщика (Дольщиков) от суммы платежа за ЖКУ и за дополнительные услуги в момент приема платежного Сумма комиссионного (агентского) вознаграждения отражается платежным агентом в квитанции (чек) отдельной строкой.

3.6.Сбор и вывоз строительного мусора, предметов ,содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Управляющей организацией за отдельную плату на условиях отдельного соглашения (договора).

3.7.Расчетный период для оплаты жилья, дополнительных и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу

3.8.Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с законодательством РФ и рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных(общедомовых) приборов учета.

3.9.С момента передачи всех жилых /нежилых помещений от Застройщика Собственникам пункт 2.5.1. настоящего договора утрачивает силу.

3.10.Застройщик в течении трех рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставляет Управляющей организации список граждан, которым по передаточному акту были переданы жилые/нежилые помещения, с указанием номеров квартир, размера общей площади ,абонируемой площади, площади балкона .Застройщик в течении трех рабочих дней предоставляет Управляющей организации все изменения вносимые в ранее переданный список.

3.11.Управляющая организация после заключения настоящего договора, но не ранее даты , когда Дольщики, приняли от Застройщика жилые/нежилые помещения по передаточному акту ,выставляются платежные документы для оплаты услуги за «Содержание и ремонт жилья» и коммунальные услуги , предоставляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома (СОИ) и дополнительные услуги.

Платежный документ для оплаты жилищно-коммунальных услуг за месяц предоставляется не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

312. Не использованные помещения не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

3.13. Управляющая организация принимает упрощенную систему налогообложения.

4. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ,

4.1. Управляющая компания оказывает минимальный перечень, услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности и установленного размера платы, оговоренного в п.3.2. Настоящего договора

	Наименование работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
1	Управление многоквартирным домом	постоянно
2	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации и холодного водоснабжения в подвальных помещениях (проверка исправности запорно арматуры, (проверка состояния креплёной канализационных труб, целостности раструбов) Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	По необходимости и по заявке
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	По заявкам
3	Содержание системы электроснабжения	
	Обслуживание эл. оборудования и внутридомовых эл. сетей	Обслуживание ежедневно ППР 2 раза в год
	Обслуживание этажных электрощитков и сетей освещения МОП включая светильники	Обслуживание ежедневно ППР 2 раза в год
4	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при его наличии)	1 раз в год
5	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000В. Заземляющего устройства)	1 раз в год
6	Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	3 раза в год
7	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов)	Выявляется путем осмотров 2 раза в год
	Перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Плановых (общих) и частичных- по необходимости
8	Дератизация, дезинсекция и дезинфекция мест общего пользования	По заявка, в случае необходимости
9	Содержание систем холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации;	По заявка, в случае необходимости и восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями
10	Аварийно-диспетчерское обслуживание	По заявкам
	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками их устранения (сетей электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведение и)	
	Содержание аварийно- диспетчерской службы	
11	Общедомовые приборы учета	
	контроль работоспособности	ежедневно
	проведение проверок	согласно паспортов
	мелкий ремонт	по необходимости

4.2. Настоящий перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества является исчерпывающим. Услуги и работы, не предусмотренные настоящим Перечнем, являются дополнительными и оказываются Застройщику Управляющей организацией за отдельную плату.

4.3 В случае утверждения (принятия) минимального перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, и экономического обоснованного размера платы, исходя из минимального перечня, Управляющая организация оказывает следующие виды работ и услуг

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колон и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

№п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения	Последствия невыполнения (информация предназначена для информирования собственников помещения в многоквартирном доме)
1	Работы, выполняемые для всех видов фундаментов		
1.1.	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки. Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов.	Ежедневно	Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций
1.2	Коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	Ежедневно	Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций
1.3.	Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации	Ежедневно	Угроза нарушения условий нормальной эксплуатации здания
1.4.	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода	Ежедневно	Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижнем этаже.
1.5.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода	По результатам осмотра	Повышенная влажность и нарушение температурно-влажностного режима в помещениях нижних этажей, повышенный износ несущих конструкций
3	Работы, выполненные для надлежащего содержания стен многоквартирных домов		
	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, не санкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности.	Ежедневно	
3.1.	Наличия деформаций теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройства, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами		Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
	Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличие трещин	Ежедневно	Ускорение износ несущих конструкций
3.2.	В местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей	Ежедневно	Угроза безопасности
3.3.	Контроль состояния и восстановления металлических закладных деталей в домах со	ежедневно	Ускоренный износ несущих конструкций.

	стенами из несущих и самонесущих панелей		Угроза безопасности
3.4.	Ремонт и герметизации стен из несущих и самонесущих панелей	При необходимости	
4	Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов		
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, нарушения отделочных слоев.	Ежедневно	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
4.2	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозия арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит.	Ежедневно	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
5	Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов		
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин	Ежедневно	Ускорение износ несущих конструкций. Угроза безопасности
6	Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыши многоквартирных домов		
6.1	Общие и частичные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков	Общее не менее 2-х раз в год	Ускоренный износ. Угроза безопасности
6.2	Выявление деформации и повреждений, водоотводящих устройств и оборудования, состояния выходов на крыши	Ежедневно	Угроза безопасности
6.3.	Проверка состояния водоотводящих устройств, очистка кровли и водоотводящих устройств	В соответствии с графиком	Нарушение температурно-влажностного режима
6.4	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых вод	Раз в месяц в теплый период	Нарушение гидроизоляции
7	Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов		
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояние и надежности крепления ограждений.	Ежедневно	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
7.2.	Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушений связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	Ежедневно	Угроза безопасности
8	Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасада многоквартирных домов		
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.	Ежедневно	Ускоренный износ конструкций
8.2.	Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды	Ежедневно	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
8.3.	Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции, металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.	Ежедневно	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
8.4.	Восстановление или замена отдельных элементов	По результатам	Угроза безопасности

	крылец зонтов над входами в здание ,повалы и над балконами.	осмотра	
8.5	Восстановление плотности притворов входных дверей	1 раз в год	Нарушений условий нормальной эксплуатации
8.6.	Ремонт отделки фасадов	В сроки установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий(степен загрязнения, наличия выколов, разрушения покрытия) и условий эксплуатации	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9	Работы, выполняемые для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах		
9.1.	Выявление зыбкости ,вспучивания и местных повреждений наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	По мере необходимости	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9.2.	Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции	По мере необходимости	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
9.3	Ремонт перегородок	По результатам осмотров	Ускоренный износ конструкций
10	Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов		
10.1.	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	2 раза в год	Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10.2	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию	По результатам осмотров	Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев
10.3	Проведение косметического ремонта л/клеток	Не менее 1 раза в 5 лет	
11	Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов в многоквартирных домах		
11.1.	Выявление состояния основания, поверхностного слоя	2 раза в год	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций ,нарушение температурно-влажностного режима
11.2.	Ремонт элементов полов	По результатам осмотров	Угроза безопасности ,ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
12	Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме		

12.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений	Ежедневно	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
12.2.	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений	По результатам осмотров	Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима
II	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.		
I	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов		
1.1.	Общий осмотр системы вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов системы	Не менее 3 раза в год	
1.2.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах.	По результатам осмотров	Опрокидывается тяги в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности
1.3.	Пылеуборка вентиляционных каналов	Не реже одного раза в три года	Нарушение воздухообмена. Угроза заболеваний
1.4.	Устранение неисправностей зонтов над шахтами	2 раза в год	Нарушение воздухообмена
2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов		
2.1.	Проверка неисправности, работоспособности и профилактическое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, общедомовых приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах.	В соответствии с инструкцией завода-изготовителя	Ускоренный износ трубопроводов и оборудования
2.2.	Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек	По мере необходимости	Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности
2.3.	Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока.	По мере необходимости	Нарушение требуемых параметров водоснабжения. угроза безопасности.
2.4.	Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов	Незамедлительно при возникновении засоров	Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности.
2.5.	Постоянный контроль параметров воды		
2.6.	Промывка участка водопровода	После выполнения на участке ремонтных работ требующих его вскрытия	Нарушения требуемых параметров водоснабжения
2.7.	Контроль состояния герметичности трубопроводов и соединительных элементов и незамедлительное восстановление в случае разгерметизации	Ежедневно	
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы электроснабжения		

3.1	Общий осмотр системы электрооборудования	Ежедневно при возникновении неисправности ,плановая периодичность всех видов ремонтов	Ускоренный износ ,угроза безопасности
3.2.	Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания	Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами указаниями завода-изготовителей .При возникновении неисправности плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами	Угроза безопасности
3.3.	Проверка устройства защитного отключения	С правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей .Про возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонтов в соответствии с Правилами	Угроза безопасности
3.4	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах ,наладка электрооборудования	Технической эксплуатации электроустановок потребителей ,действующими отраслевыми нормами указаниями заводов-изготовителей. При возникновении неисправности. Плановая периодичность всех видов	Угроза безопасности

3.5.	Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования и внутридомовых электросетей	ремонта в соответствии с правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями завода изготовителя	Угроза безопасности
3	Работы и услуги по содержанию мест общего пользования и придомовой территории		
1.	Работы по содержанию мест общего пользования		
1.4.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	По мере необходимости	Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания
2.	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		
2.1.	Сезонная уборка придомовой территории (очистка снега, посыпка пескосоляной смесью наледи покос травостоя,	По мере необходимости	Угроза безопасности. Нарушение санитарно-эпидемиологических условий проживания

IV. Услуги , обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

№п/п

Состав услуг

1. Устранение аварий в соответствии с предельными сроками их устранения (сетей электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения).
2. Содержание аварийно-диспетчерской службы.
3. Заключение договоров на электроэнергию холодное водоснабжение ,в целях содержания общего имущества.
4. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями ,осуществление контроля качества выполненных работ.
5. Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом.
6. Осуществление контроля качества коммунальных услуг.
7. Подготовка предложений о плановых работах.
8. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальных услуг ,выдача справок.
9. Взыскание задолженности по оплате услуг.
10. Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме.
11. Информационные услуги для собственников ,потребителей услуг и работ, обязательные для исполнения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

V. Восстановление конструктивных элементов многоквартирного дома, согласно актов осмотра.

4.2. Управляющая организация оказывает следующие виды услуг:

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Застройщику		
№п/п	Холодное водоснабжение, в целях содержание мест общего пользования (проведение обязательных работ по промывки внутридомовой системы отопления, гидравлических испытаний	При наличии принимающего оборудования
2	Электроснабжения, в целях содержания мест общего пользования	При наличии принимающего оборудования

4.3 Настоящий перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также по представлению коммунальных услуг является исчерпывающим. Услуги и работы, не предусмотренные настоящим Перечнем, являются дополнительными и оказываются Застройщику Управляющей организацией за отдельную плату.

5. Состав общего имущества многоквартирного дома.

5.1. Общее имущество многоквартирного дома, передаваемое в управление Управляющей организации, составляет:

№	Наименование объекта
1	2
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещение общего пользования)
	Межквартирные лестничные площадки
	Лестничные марши
	Технически подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)
2	Крыша
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	цоколь
	несущие стены
	плиты перекрытий
4	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:
	отмостка
	окна помещений общего пользования
	двери помещений общего пользования
	перила
5	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного и (или) нежилого помещения, в том числе:
5.1.	Система трубопроводов:
	водоснабжения
	- стояки
	-регулирующая и запорная арматура
	-розлив
	водоотведение
	-стояки
	-тройник на стояке
	-лежак
5.2.	Система электрических сетей:
	-вводно- распределительные устройства
	-этажные щитки и шкафы
	-осветительные установки помещений общего пользования
	-электрическая проводка(кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
5.3	Общедомовые приборы учета (при наличии, если собственниками оплачена их стоимость):
	Воля (холодной)
	Электрической энергии
7	Антенна коллективного пользования (при наличии)
8	Вентиляционная система

6. Порядок приема выполненных работ

6.1 За четыре рабочих дня до дня выполненных работ Управляющая организация обязана информировать Застройщика о месте и времени приемки работ путем размещения объявлений на информационных досках (расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома).

6.2. По результатам приема выполненных работ оформляется акт выполненных работ, который подписывают: представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации, с одной стороны, и Застройщик, с другой стороны. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ

6.3 В случае если Застройщик не изъявил желание на участке в приемке и подписания Акта выполненных работ в течение четырех рабочих дней после извещения о месте и времени приемки работ размещенных на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного дома, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего договора.

7. Сроки действия настоящего договора.

7.1. Дата начала управления многоквартирным домом с 12 мая 2022 г. и действует до 11 августа 2022г., исключительно в соответствии с п.4 ст.161 ЖК РФ.

7.2 В случае если на момент истечения срока действия настоящего договора органами местного самоуправления не проведен открытый конкурс по выбору управляющей компании, либо собственниками помещений на общем собрании не определен способ управления многоквартирным домом и не выбрана управляющая организация, условия настоящего договора действуют до момента:

- заключения Договора управления многоквартирного дома с управляющей организацией отобранной по результатам открытого конкурса проведенного в соответствии с ч.13 ст.161 ЖК РФ либо

- заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией выбранной собственниками помещений многоквартирного дома в порядке ст.161,162 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8. Прочие положения.

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

8.2 Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных услуг.

8.3. Договор по управлению многоквартирным домом заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, в торой экземпляр – у Застройщика.

9. Ответственность сторон

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

9.2 Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора.

9.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если исполнение явилось следствием обязательств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Застройщиков или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавших отношений, связанные с исполнением настоящего Договора.

9.4. Застройщик не несет ответственность за неисполнения условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

9.5. В случае возникновения действия непреодолимой силы, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

9.6. Управляющая организация несет полную ответственность за сохранность внутри домовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

9.7. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

10. Разрешение споров.

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

10.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Ульяновской области.

11. Юридические адреса и реквизиты сторон.

11.1. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении сведений, указанных в данном разделе настоящего Договора.

Застройщик :
Индивидуальный предприниматель
Титов Андрей Вениаминович.
Юр.адрес:433750,РФ,Ульяновская область
г.Барыш,ул.Красноармейская,13
ИНН730800223036
ОГРНИП 730800223036
Р/с40802810469070058688
Ульяновское отделение СБ РФ
№8588 г.Ульяновск
БИК:04730860
к/с30101810000000000602
Тел.89272724739

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания ЖКХ »
МО город Барыш»
Ульяновская область, г. Барыш,
ул .Пушкина д.29
ИНН 7306039946 КПП 730601001
к/с 301018102000000000813
р/с 40702810400419270230
АО Банк Венец г. Ульяновск
БИК 047308813

Индивидуальный предприниматель



А.В.Титов

2022г.

директор



И.Д. Шафигуллин

2022г.