

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 71
Многоквартирным домом № 37, улица Кирпичная, город Барыш

г. Барыш

«25» октября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице **директора Булыгиной Валентины Николаевны**, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пересвет», именуемый в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **директора Новичкова Алексея Валерьевича**, действующего на основании Устава, 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 № 37, (по генплану) **улица Кирпичная** в г. Барыш, общей площадью дома **388,5** (Триста восемьдесят восемь целых пять десятых) кв.м., и **общей площадью жилых помещений** (с учетом лоджий, балконов, веранд и террас) — **336,8** (Триста тридцать шесть целых восемь десятых) кв.м., расположенного по адресу: **г. Барыш, ул. Кирпичная, д. № 37** (далее МКД), а

Управляющая организация в течение 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 (пользователями) качественных услуг по содержанию, ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, по сбору и вывозу ТБО, 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 ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения Собственниками (пользователями) коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) надлежащего качества и рационального использования энергетических ресурсов (холодной воды, электрической энергии), энергосбережения и повышения энергетической эффективности МКД;

1.3.4. - с организациями, оказывающими услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении 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 (системы) расположенные в помещениях (квартирах):

По системе энергоснабжения — до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. 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.

По системе газоснабжения - до первого отключающего устройства.

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

1.6. Стороны при исполнении 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 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 или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям 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 силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций:

а) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего 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, тепловых сетей, электрических сетей, газовых сетей, вентиляционной системы в зоне эксплуатационной ответственности «Управляющей организации»;

- по начислению, сбору и перерасчету платежей: за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества дома (КР на СОИД);

- по обслуживанию и содержанию строительных конструкций (ограждений); оборудования.

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

- по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением;

- по обеспечению электроснабжением;

- по обеспечению теплоснабжением;

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 подрядными 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 техническую документацию изменения, 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 проводить 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 телефонам: диспетчерская службы 8 (84253) - 23-4 -92; 9372715062;

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 договоры с платёжным агентом (специализированной организацией) от имени и за счёт Собственников или законных пользователей помещений по начислению и сбору платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги;

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

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

2.2.6. 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 общедомового 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, газ, в т.ч. отопление в отопительный период) в сроки, размере и порядке, определённых настоящим Договором до момента подписания актов приема – передачи жилого/нежилого помещения между Застройщиком и приобретателями данного помещения;

2.3.3. Инициировать общие собрания собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенным 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, горячего водоснабжения и отопления, а также нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации, находящиеся в собственности у Застройщика, своевременно (немедленно) сообщать в Управляющую организацию или в аварийную службу о неисправностях на инженерных коммуникациях;

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

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

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

2.4.6. Предоставлять (обеспечивать) доступ в помещения:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния 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 переданных Дольщиками (Застройщиком) Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в 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 течение трех рабочих дней, но не позднее 29 числа текущего месяца, предоставлять в Управляющую организацию сведения о подписании с участниками долевого строительства договора купли-продажи жилого/нежилого 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 организации 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, потребляющие более 4 Киловатт или снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг;

2.5.5. Проводить переоборудование, демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а также установку индивидуальных приборов учета без получения соответствующего технического условия в 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 (материалы, вещества и т.д.) в систему водоотведения (канализации), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её 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 (например, устанавливая на них магниты и т.д.)

2.5.10. Застройщик, до момента подписания договора купли-продажи жилого/нежилого помещения между Застройщиком и участниками долевого строительства, несёт полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) гражданам, 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 19 руб. 00 коп.

3.2. Управляющая организация предоставляет минимальный перечень услуг (работ), исходя из следующей разбивки платы с 1 квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц:

	Минимальный перечень работ и услуг, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией, при наличии соответствующего общего имущества многоквартирного дома	Размер платы с 1 кв.м.
1.	Аварийно-диспетчерское служба (АДС)	2 руб. 76 коп.
2.	Плата за услуги по управлению многоквартирным домом	2 руб. 91 коп.
3.	Услуга по начислению и сбору платы за техническое содержание МОП	0 руб. 63 коп.
4.	Проведение эл. измерений силового оборудования и сетей до 1000В	1 руб. 29 коп.
5.	Промывка и гидравлические испытания (<i>опресовка</i>) внутридомовых теплосетей, ревизия запорно-регулирующей арматуры на системах отопления и ХВС а также сопутствующие работы	2 руб. 36 коп.
6.	Содержание, техническое обслуживание конструктивных элементов в местах общего пользования <i>- плановые и внеплановые осмотры, очистка кровли от снега, наледи и сосулек, удаление обмерзания и закупорки оголовков ДВК, восстановление работоспособности - перекрытий, кровли, лестниц, фундаментов, фасадов, отмостки, стен, стёкол и полов в подъездах, оконных и дверных заполнений, крылец, козырьков, пожарных лестниц, лазов на чердаки и проходов в подвалы, систем вентиляции и дымоудаления и др.</i>	2 руб. 89 коп.
7.	Содержание, техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей в местах общего пользования <i>- плановые и внеплановые осмотры, проверка исправности запорной арматуры, восстановление работоспособности внутридомовых сетей теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, а также электроснабжения</i>	2 руб. 89 коп.
8.	Санитарная обработка МОП (<i>дератизация, дезинсекция дезинфекция</i>) по необходимости	1 руб. 20 коп.
9	Содержание объектов придомового благоустройства (<i>лавочки, урны, газоны, тротуары и др.</i>)	2 руб. 00 коп.
	Итого:	19 руб. 00 коп.

3.3. Определить размер расходов на коммунальный ресурс (далее КР) по электрической энергии на содержание общего имущества (далее СОИ), в соответствии с п.2 ч.9(2)

Федерального закона № 258-ФЗ от 29.07.2017 года, исходя из объема потребления КР по электроэнергии определяемого по показаниям общедомового прибора учёта (далее ОДПУ) по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Федерации с 01.09.2017 года, с момента приёма – передачи электрической мощности.

3.4. Расходы, связанные с приемом (сбором, перечислением) платежным агентом (оператором по приему платежей) денежных средств за коммунальные и дополнительные услуги, Застройщик (Дольщики) несут 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 (сбор) 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 платежа. Сумма комиссионного (агентского) вознаграждения отражается платежным агентом (оператором по приему платежей) в квитанции (чеке, чек - ордере и т.д.) отдельной строкой.

3.5. При наличии у Застройщика установленного оборудования домофонной связи (переговорно-отпирывающего устройства), Застройщик поручает Управляющей организации заключить договора на предоставление услуг по обслуживанию данного оборудования исходя из расчета платы соответствующей подрядной организации на текущий год при его наличии.

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

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

3.8. С момента передачи всех жилых/нежилых помещений от Застройщика Собственникам (пользователям) пункт 2.5.1 настоящего договора утрачивает силу.

3.9. Застройщик в течение 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 балконов (лоджий). Застройщик в течение трех рабочих дней предоставляет Управляющей организации все изменения вносимые в ранее переданный список.

3.10. Управляющая организация после заключения настоящего договора, но не ранее даты, когда Дольщики, приняли от Застройщика жилые/нежилые помещения по передаточному акту, выставляет платежные документы для оплаты за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги за месяц.

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

3.11. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

3.12. Управляющая организация применяет упрощенную систему налогообложения.

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

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	Периодичность выполнения работ
---	--------------------------------

дома в пределах границ эксплуатационной ответственности		
1.	Управление многоквартирным домом	постоянно
2.	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации и холодного водоснабжения в подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов), Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	по необходимости и по заявкам
3.	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по заявкам
4.	Содержание системы электроснабжения	
5.	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	Обслуживание ежедневно ППР 2 раза в год
6.	Обслуживание этажных электрощитков и сетей освещения МОП, включая светильники	Обслуживание ежедневно ППР 2 раза в год
7.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года
8.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Выявляются путем осмотров 2 раза в год — плановых (общих) и частичных — по необходимости
9.	Санитарная обработка МОП (<i>дератизация, дезинсекция дезинфекция</i>)	по заявкам, в случае необходимости
10.	Содержание систем холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации:	по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями, арендаторами
11	Аварийно-диспетчерская служба (АДС)	Круглосуточно, по заявкам, в случае 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 экономически обоснованного размера платы, рассчитанного исходя из минимального перечня, Управляющая организация оказывает следующие виды работ и услуг:

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

№	Состав работ	Периодичность или	Последствия невыполнения
---	--------------	-------------------	--------------------------

п/п		условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	(информация предназначена для информирования собственников помещений в многоквартирном доме)
1. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов			
1.1	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.	Ежегодно	Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций
1.2	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	Ежегодно	Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций
1.3	Проверка фундамента к сезонной эксплуатации.	2 раза в год	Угроза нарушения условий нормальной эксплуатации здания
1.4	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.	2 раза в год	Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижних этажах.
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
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов			
2.1.	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
2.2.	Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличие трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей.	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
2.3.	Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей.	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
2.4.	Ремонт и герметизация стыков стен из несущих и самонесущих панелей		
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов			
3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения,	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности

	выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.		
3.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит.	2 раза в год	Ускоренный износ несущих конструкций. Угроза безопасности
4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов			
4.1.	Общие и частичные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.	Общие не менее 2-х раз в год, частичные 1 раз в месяц	Ускоренный износ. Угроза безопасности
4.4.	Выявление деформации и повреждений, водоотводящих устройств и оборудования, состояния выходов на крыши,	2 раза в год	Угроза безопасности
4.5.	Проверка состояния водоотводящих устройств.	В соответствии с графиком	Нарушение температурно-влажностного режима
4.6.	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи препятствующих стоку дождевых и талых вод	Раз в месяц в теплый период	Нарушение гидроизоляции
5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов			
5.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений.	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
5.2.	Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	2 раза в год	Угроза безопасности
6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов			
6.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций
6.2.	Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
6.3.	Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции, металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.	2 раза в год	Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности
6.4.	Восстановление или замена отдельных	По результатам	Угроза безопасности

	элементов крылец зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами.	<i>осмотров</i>	
6.5.	Восстановление плотности притворов входных дверей..	<i>1 раз в год</i>	<i>Нарушение условий нормальной эксплуатации</i>
7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов			
7.1	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.	<i>2 раза в год</i>	<i>Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев</i>
8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов			
8.1	Выявление состояния основания, поверхностного слоя	<i>2 раза в год</i>	<i>Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима</i>
8.2	Ремонт элементов полов.	<i>По результатам осмотров</i>	<i>Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима</i>
9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме			
9.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений	<i>2 раза в год</i>	<i>Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима</i>
9.2.	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.	<i>По результатам осмотров</i>	<i>Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима</i>
<u>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.</u>			
№ п/п	Состав работ	Периодичность или условия проведения (рекомендуемая периодичность проведения в соответствии с Методическими рекомендациями)	
1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов			
1.1	Проверка исправности, работоспособности и профилактическое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, общедомовых приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах.	<i>В соответствии с инструкцией завода-изготовителя.</i>	<i>Ускоренный износ трубопроводов и оборудования</i>
1.2	Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек.	<i>По мере необходимости</i>	<i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности</i>
1.3	Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока.	<i>По мере необходимости</i>	<i>Нарушение требуемых параметров водоснабжения. Угроза безопасности</i>
1.4	Ликвидация засоров, прочистка	<i>Незамедлительно при</i>	<i>Нарушение требуемых</i>

1.5.	внутридомовых канализационных трубопроводов. Постоянный контроль параметров воды	возникновении засоров	параметров водоснабжения. Угроза безопасности
1.6.	Промывка участка водопровода.	После выполнения на участке ремонтных работ, требующих его вскрытия	Нарушение требуемых параметров водоснабжения
1.7.	Контроль состояния герметичности трубопроводов и соединительных элементов и незамедлительное восстановление в случае разгерметизации	ежедневно	
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы электроснабжения			
2.1.	Общий осмотр системы электрооборудования	2 раза в год	Ускоренный износ, угроза безопасности
2.2.	Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания.	При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.	Угроза безопасности
2.3.	Проверка устройств защитного отключения.	При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей.	Угроза безопасности
2.4.	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-	Угроза безопасности

2.5.	Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования и внутридомовых электросетей.	изготовителей. При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводоизготовителей	Угроза безопасности
------	---	---	---------------------

3. Работы и услуги по содержанию мест общего пользования и придомовой территории

1. Работы по содержанию мест общего пользования

1.1.	Проведение дератизации, дезинсекции и дезинфекции помещений общего пользования	По мере необходимости	Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания
------	--	-----------------------	---

2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года

2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	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 и 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, коммунальные услуги, 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.

4.2. Управляющая организация оказывает следующие виды коммунальных услуг:

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Застройщику		
1	Холодное водоснабжение, в целях содержания мест общего пользования (проведение обязательных работ по промывки внутридомовой системы отопления, гидравлических испытаний)	При наличии принимающего оборудования
2	Электроснабжение, 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 предоставлению 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, состоит:

№	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 – помещения общего пользования)
	Межквартирные лестничные площадки
	Лестничные марши
	Технический 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 жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
5.1	Система трубопроводов:
	водоснабжения:
	- стояки, до первой запорной арматуры квартиры
	- регулирующая и запорная арматура
	- розлив
	водоотведения:
	- 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 учёта (при их наличии, если собственниками оплачена их стоимость):
	Воды (холодной) при наличии
	Электрической энергии

6. Порядок приёма выполненных работ

6.1. За четыре рабочих дня до дня приемки 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 участие в приемке и подписания Акта выполненных работ в течение четырех рабочих дней после извещения о месте и времени приемке работ размещенных на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного жилого 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. Срок действия настоящего договора

7.1. Дата начала управления многоквартирным домом с 01 ноября 2024г. и действует до 31 января 2025 г., включительно, в соответствии с п.14 ст. 161 ЖК РФ.

7.2. Если стороны не напишут заявление о прекращении настоящего договора, то согласно ч.6 ст.162 ЖК РФ настоящий договор будет продлен еще на 3 (три) месяца на аналогичных условиях.

7.3. 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, второй 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 невыполнение явилось следствием обстоятельств 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 отношения, 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, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

9.6. Управляющая организация несет полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

9.7. Управляющая организация несёт 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:
ООО «Пересвет»

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания»

Адрес: 433731, РФ, Ульяновская область,
Барышский район, п. Самородки,
ул. Лесная, д.1, кв. 1
ИНН 7306042096
ОГРН 1127306000139
Р/с 40702810765110000091
Ульяновский РФ АО «Россельхозбанк»
г. Ульяновск
БИК 047308897,
к/с 30101810200000000897
Тел. 89276321633

Адрес: 433750, Ульяновская область,
г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии,
д. 16, офис 9
ИНН 7306039907 КПП 730601001
ОГРН 1087306000231
р/с 40702810965110000024
Ульяновской РФ АО «Россельхозбанк»
г. Ульяновск
БИК 047308897,
к/с 30101810200000000897
Тел. 8-(84253)-23-4-92

Директор
ООО «Пересвет»

А.В. Новичков

« _____ » 2024г.



Директор
ООО «Управляющая компания»


В.Н. Булыгина

« _____ » 2024г.

