

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

"01" ноября 2016 г.

Товарищество собственников недвижимости "Л-22", именуемое в дальнейшем "Товарищество", в лице председателя правления Гайдамаченко Владимира Андреевича., действующего на основании устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Собственники жилья «Домострой» именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Коршуновой Ольги Евгеньевны, действующего на основании устава, с другой стороны, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления Товарищества (протокол от "20" сентября 2016 г. №8), решения общего собрания (протокол от «12» сентября 2016 №7).

1.2. По данному Договору Товарищество выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.3. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием членов Товарищества в соответствии с его уставом.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, нормативными и правовыми актами города Ульяновска.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется оказывать услуги по управлению МКД и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, дом 22, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес многоквартирного дома - г. Ульяновск, ул. Луначарского, дом 22
номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
- 2) серия, тип постройки - П-44Т;
- 3) год постройки - 2005 ;
- 4) этажность - 10;
- 5) количество квартир - 120;
- 6) общая площадь - 7857,67 кв. м;
- 7) общая площадь жилых помещений – 6446,66 кв. м;
- 8) количество нежилых помещений _____;
- 9) общая площадь нежилых помещений – 1145,30 кв. м;
- 10) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- 11) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- 12) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- 13) правовой акт о признании дома ветхим _____;

- 14) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
- 15) кадастровый номер земельного участка - 73:24:010903:0050:0266160001

2.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложениях N 4 и N 5 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания членов Товарищества .

3.1.5. Информировать Товарищество о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и порядке оплаты данных услуг.

3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.7. Информировать Товарищество о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором.

3.1.8. Информировать в письменной форме Товарищество об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

3.1.9. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Товарищество о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.10. В течение действия указанных в приложении N 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Товариществом в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку от Товарищества на их устранение.

3.1.11. Получать плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений многоквартирного дома.

3.1.12. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Товариществу и пользователям помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.14. Предоставлять Товариществу по его запросам имеющуюся документацию, информацию и

сведения; касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
3.1.15. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.16. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. На основании заявки Товарищества направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору.

3.1.19. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Товарищества в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении N 2 к настоящему Договору, вносить по согласованию с Товариществом в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.20. Рассматривать предложения и заявления Товарищества, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Товарищество о принятом решении.

3.1.21. Представлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В случае если Договор заключен на срок один год - отчет представлять не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора.

3.1.22. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять Товариществу на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету доходов и расходов) на предстоящий год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.23. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Товариществу отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы Товариществу или вновь выбранной управляющей организации, а также перечислить полученные и не израсходованные по Договору средства на расчетный счет Товарищества или вновь выбранной Управляющей организации.

3.1.24. Не допускать использование жилищного и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от собственников МКД внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, для перерасчетов, иных документов, предусмотренных действующим законодательством для начисления платы за услуги.

3.2.3. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение и утверждение Товариществу.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, законов и нормативных актов города Ульяновска, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в

том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. Утверждать на общем собрании членов Товарищества с учетом предложений Управляющей организации смету доходов и расходов на год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, тарифы на услуги Управляющей организации.

3.3.6. Утверждать на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) размер обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

3.3.7. Осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией переданных ей финансовых средств.

3.3.8. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.4. Товарищество вправе:

3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

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

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом;
- размером платы за содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Ульяновска в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества ежегодно устанавливается общим собранием членов Товарищества на основе принятой сметы доходов и расходов по согласованию с Управляющей организацией.

4.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за услуги, указанные в п. 3.1.4 настоящего Договора, вносится в порядке, установленном соответствующими договорами, согласованными с Товариществом.

4.6. Плата по настоящему Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.7. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг.

4.8. В случае несвоевременной оплаты за услуги, пени начисляются в момент оплаты.

4.9. Собственники МКД вносит плату по настоящему Договору на указанный в платежном документе счет.

4.10. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ, указанная в приложениях N 4 и N 5 к настоящему Договору, исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неокказания (невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

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

4.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания членов Товарищества о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

6.1. Товарищество осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Товарищества, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Товарищество вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Товарищество вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания членов Товарищества для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Товарищества, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из Сторон Договора

составляются акт, а также дефектная ведомость. Акт подписывается представителями Управляющей организации и Товарищества. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и/или подрядной организации), представитель Товарищества и другие лица. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта. Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - Товариществу, четвертый остается в Управляющей компании.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Товарищества в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора или по заявлению одной из Сторон до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора.

7.2.5. Договор прекращается в случае ликвидации Товарищества или Управляющей организации.

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

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

7.6. В случае переплаты собственниками МКД средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Товарищество и собственников о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанные Товариществом и собственником счета.

8. Особые условия

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

9. Форс-мажор

9.1. Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана

незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с 01.11.2016 года.

11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ____ страницах и содержит 6 приложений на страницах ____;

N 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу _____;

N 2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

N 3. Примерные функции управления Управляющей организацией по Договору управления многоквартирным домом с Товариществом собственников жилья;

N 4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

N 5. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

N 6. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО «СЖ «Домострой», 432007, г. Ульяновск, ул. Краснопролетарская, д.3, ИНН/КПП
7328089725/732801001, р/с 40702810369000003146, к/с 30101810000000000602, бик 047308602,
Ульяновское отделение № 8588 ПАО Сбербанк г. Ульяновск,

ТСН «Л-22», 432012, г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 22 _____

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень технической документации на многоквартирный дом по адресу: ул. Луначарского, дом 22 и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.
3. Примерные функции управления управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом с товариществом собственников жилья.
4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
5. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме .

Генеральный директор управляющей организации

ООО «СЖ «Домострой» _____ О.Е. Коршунова

Председатель правления ТСН «Л-22»

В.А. Гайдамаченко



Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества	Количественные и качественные характеристики (при наличии)
<p>а) Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none">- межквартирные лестничные площадки;- лестницы;- лифты, лифтовые и иные шахты;- коридоры;- колясочные;- чердаки;- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).	
б) Крыши.	
в) Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).	
г) 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 ненесущие конструкции).	
<p>д) Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):</p> <ul style="list-style-type: none">- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого	

<p>отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;</p> <p>- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;</p> <p>- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.</p>	
<p>е) Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;</p>	
<p>ж) Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.</p>	

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, 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.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Генеральный директор управляющей организации

ООО «СЖ «Домострой»

[Handwritten signature]



Председатель правления ТСН «Л-22»

В.А.



Перечень имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

г. Ульяновск, ул. Луначарского д. 22

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания (оригинал или копия)	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций		
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в		

		<p>многоквартирном доме оборудования</p> <p>4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)</p>		
13	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007)			Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
14	Кадастровая карта (план) земельного участка			
15	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП			
16	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома			
17	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома			
18	Акты освидетельствования скрытых работ			
19	Протокол измерения шума и вибрации			
20	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации			
21	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего			

	водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
22	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
23	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
24	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
25	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
26	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
27	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры списки прочее		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

Генеральный директор управляющей организации

ООО «СЖ «Домострой»



Председатель правления ТСН «Л...



Председатель правления ТСН «Л...» Демиченко

**ФУНКЦИИ
УПРАВЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ С ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

1. Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
2. Подготовка предложений по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.
3. Планирование деятельности по управлению многоквартирным домом.
4. Ведение технической документации на имущество, переданное в управление.
5. Проведение технических осмотров.
6. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение специализированных работ и предоставление услуг.
7. Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома.
8. Обеспечение санитарного содержания здания и придомовой территории.
9. Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации.
10. Заключение и учет договоров и соглашений на поставку коммунальных ресурсов, контроль за соблюдением условий заключенных договоров и соглашений.
11. Обеспечение собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме коммунальными и прочими услугами.
12. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.
13. Ведение расчетов с собственниками за оказываемые услуги и выполняемые работы.
14. Сбор средств на содержание, ремонт и управление домом.
15. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.
16. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.
17. Контроль и оценка качества содержания дома.
18. Контроль за расходами на обслуживание.
19. Выработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях членов ТСН, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов.

Генеральный директор управляющей организации

ООО «СЖ «Домострой» _____ О.Е. Коргунова

Председатель правления ТСН _____



_____ И.И. Ивандаменко



ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

Наименование работ		Периодичность
1. Уборка мест общего пользования (подъезды)		
1.1.	- Влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования (л/марши и площадки) 1- 2 этаж	ежедневно в рабочие дни
1.2.	- Влажная уборка полов мест общего пользования	1 раз в неделю
1.3	- Влажная уборка мест общего пользования: подоконники, ограждения лестничных маршей, дверей, почтовых ящиков и т.д.	1 раз в месяц
1.4	- Мытье окон	2 раза в год
1.5	- Дезинфекция (мест общего пользования), очистка от мусора	по мере необходимости
1.6	- Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода (загрузочных клапанов)	1 раз в неделю
1.7	- Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
2.	Дератизация, дезинсекция (мест общего пользования)	2 раза в год
3. Уборка и содержание контейнерных площадок, мусорокамер		
3.1	Очистка и влажная уборка мусороприемных камер (с учетом погрузки мусора)	
3.11.	-удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно в рабочие дни
3.12.	-влажное подметание пола мусороприемной камеры	ежедневно в рабочие дни
3.13	- уборка стен и пола мусорокамер	1 раз в неделю
3.14	- дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
3.15	- дезинфекция мусоросборников (бункеров, контейнеров, переносных контейнеров)	1 раз в месяц
3.16	- профилактический осмотр мусоропроводов	1 раз в месяц
3.17	-покраска, мелкий ремонт мусоросборников (бункеров, контейнеров, переносных контейнеров)	1 раз в год
3.2	Содержание контейнерной площадки	
3.21	-удаление мусора	ежедневно в рабочие дни
3.22	-покраска, мелкий ремонт контейнеров, площадки	1 раз в год
3.23	- дезинфекция контейнеров	1 раз в месяц
4. Уборка придомовой территории		
4.1	- Подметание территории с усовершенствованным и	ежедневно в

	искусственным покрытием в летний период	рабочие дни
4.2	-Уборка мусора с газона в летний период	1 раз в двое суток в рабочие дни
4.3	-Очистка ури	ежедневно в рабочие дни
4.4	-Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно в рабочие дни
4.5	-Очистка участка территории после механизированной уборки (в холодный период)	по мере необходимости
4.6	-Очистка территории от уплотненного снега и наледи	по мере необходимости
4.7	-Очистка отмостков от уплотненного снега и наледи	1 раз в год
4.8	-Подметание территории с искусственным покрытием в зимний период	Ежедневно в рабочие дни
4.9	-Подметание снега при снегопаде (тротуар перед подъездом)	по мере необходимости.
4.10	Посыпка территории песком (песко-соляной смесью, тех.солью) (тротуар перед подъездами), с учетом доставки и стоимости.	1 раз в сутки в дни гололеда
5	Благоустройство. Сезонное выкашивание газонов	3 раза в год
6	Вывоз мусора от дворишков (смет), крупногабаритный мусор с погрузкой (валка деревьев, кустарников, отдельных ветвей с вывозом, строительный мусор и т.д.)	по мере необходимости
7. Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения, канализации		
7.1	- ревизия арматуры на внутридомовых системах;	1 раз в год
7.2	- консервация и расконсервация системы отопления, проверка систем;	2 раз в год, в период начала и окончания отопительного сезона
7.3	- консервация и расконсервация системы горячего водоснабжения;	1 раз в год, в период проведения плановых ремонтов
7.4	- проверка систем центрального отопления в момент расконсервирования.	1 раз в год, в период начала отопительного сезона
7.5	- Проведение технических осмотров на внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения и канализации, с целью контроля работы оборудования, правильности эксплуатации помещения, предупредительного ремонта.	1 раз в неделю
7.6	-Обслуживание узла коммерческого учета тепловой энергии, горячего водоснабжения (УКУТЭ)	1 раз в месяц
7.7	- Обслуживание узлов учета холодного водоснабжения (ХВС)	1 раз в месяц
7.8	-Проведение весене-осенних осмотров инженерных сетей с составлением актов	2 раза в год
8. Обслуживание системы электроснабжения		
8.1	- Проведение технических осмотров на внутридомовых системах электроснабжения, с целью контроля работы оборудования, правильности эксплуатации помещения, предупредительного ремонта.	1 раз в неделю
8.2	- Проведение весене-осенних осмотров с составлением актов	2 раза в год
8.3	- Обслуживание узлов учета электроснабжения	1 раз в месяц

8.4	- Обслуживание и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости
8.5.	- проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции)	1 раз в год
9. Обслуживание помещений находящихся в общей собственности		
9.1	- Проведение весенне-осенних осмотров с составлением актов	2 раза в год
9.2	- Поставка и снятие, укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	2 раза в год
9.3	- Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования (не более 5 % от общего количества)	1 раз в год, по мере необходимости
9.4	- Ремонт и укрепление входных дверей в помещениях общего пользования (не более 5 % от общего количества)	1 раз в год, по мере необходимости
9.5	Проведение осмотров помещений находящихся в общей собственности, с целью контроля правильности эксплуатации помещения, предупредительного ремонта.	1 раз в месяц
9.6	Обслуживание и устранение незначительных неисправностей на общестроительных конструкциях	по мере необходимости
10	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции.	1 раз в год, и по мере необходимости
11	Обслуживание внутридомового газового оборудования	по отдельному графику
12	Обслуживание системы видеонаблюдение	1 раз в месяц, и по мере необходимости
13	Обслуживание насосных установок для повышения давления в системе ХВС	1 раз в месяц, и по мере необходимости
14	Аварийно – диспетчерская служба	Круглосуточно
15	Техническое обслуживание лифтов	Круглосуточно
16	Освидетельствование лифтов	1 раз в год
17	Электроэнергия МОП (освещение, лифты, котельные и т.д)	Круглосуточно
18	Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов	По мере накопления, но не реже 1 раза в 2 суток
19	Обслуживание противопожарной сигнализации, систем дымоудаления	1 раз в месяц, и по мере необходимости
20 Управление многоквартирным домом		
20.1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	
20.2.	Проведение технических осмотров многоквартирного дома	
20.3.	Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	
20.4.	Заключение договоров теплоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения. Осуществление контроля: - за качеством выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома - за обеспечении потребителей коммунальными услугами установленного уровня качества в объеме, соответствующем при установлении	

	условий и порядка владения, пользования, и распоряжения общей собственностью	
20.5.	Обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью	
20.6.	Применение мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющую реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующий этому	
20.7.	Предоставление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами	
20.8.	Установление фактов причинения вреда имуществу	
20.9.	Проведение мероприятий с должниками за потребленные жилищно-коммунальные услуги	
20.10.	Проведение расчетов с поставщиками и подрядными организациями жилищно-коммунальные услуг	
20.11.	Проведение работ по согласованию объемов и стоимости предъявленных поставщиками и подрядными организациями жилищно-коммунальных услуг	
20.12.	Предоставление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома	
20.13.	Информирование граждан – собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги	
20.14.	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома	
20.15.	Ведение подомового бухгалтерского учета	
20.16.	Составление отчета за год с размещением данных на сайте управляющей компании, информационных стендов, системе ГИС ЖКХ, сайте реформа ЖКХ.	
20.17.	Размещение информации на сайте управляющей компании, информационных стендов, системе ГИС ЖКХ, сайте реформа ЖКХ.	
21. Расчет лицевых счетов, регистрационный учет граждан, диспетчер		
21.1.	- Начисление платежей гражданам за жилищно-коммунальные услуги по тарифам	1 раз в месяц
21.2.	-Сбор платежей с граждан за потребленные жилищно-коммунальные услуги	ежедневно в рабочие дни
21.3.	-Изменение платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) перерывами, превышающими установленную продолжительность	ежедневно в рабочие дни по мере необходимости
21.4.	-Изменение платы за жилищные услуги при отсутствии граждан по месту жительства в соответствии законодательством	ежедневно в рабочие дни по мере необходимости
21.5.	-Осуществление регистрационного учета граждан, выдача справок по месту требования	ежедневно в рабочие дни по мере необходимости
21.6.	-Принимать заявки от граждан с требованиями в жилищном	ежедневно в

2.3 Текущий ремонт общего имущества (непредвиденный, аварийный ремонт)

Примечание:

1. Аварийно-диспетчерская служба – осуществляет прием сообщений, заявок от населения и городских служб об аварийных ситуациях, оперативное устранение причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества.
2. Незначительные неисправности – работы, не требующие отключения систем и не превышающие объем выполнения работ более 5 % от общего количества конструкций.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме вынужен от степени благоустройства дома

Генеральный директор управляющей организации

ООО «СЖ «Домострой»

О.Е. Коршунова



Председатель правления ТСН «Л-22»

В.А. Гайдамаченко



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундаменты:

восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования:

заделка швов и трещин; окраска.

4. Крыши:

устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Окопные и дверные заполнения в подъездах:

ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы:

профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

8. Полы в местах общего пользования:

замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка мест общего пользования:

восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление:

аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества). Плановая замена стояков и лежаков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества):

установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

12. Вентиляция:

замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Отмостка:

ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

Генеральный директор управляющей организации

ООО «СЖ «Домострой»

 О.Е. Коршунов

Председатель правления ТСН «Л-22»

