

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

Г. Барыш

*Анн* » аннонсы

2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖКХ МО город Барыш», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Темниковой Анны Олеговны, действующего на основании Устава с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Титов Андрей Вениаминович, именуемый в дальнейшем «Застройщик», действующего в соответствии со свидетельством о государственной регистрации: серия 73 №002016025 от 06.02.2009 года, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Цель И Предмет Договора**

1.1 Застройщик в порядке ст. 161 и 162 ЖК РФ поручает управление многоквартирным жилым домом №16, микрорайон Центральный в г. Барыш, общей площадью дома 1018,56 (Одна тысяча восемнадцать целых пятьдесят шесть сотых метров квадратных метра) кв.м, и общей площадью помещения (за исключением (лоджий, балконов, веранд, терас) – 874,80 (Восемьсот семьдесят четыре целых восемьдесят десятых квадратных метра) кв.м расположенного по адресу: **г. Барыш, мкр Центральный, д. №.16 (далее МКД), а** Управляющая организация в течении согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность

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

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

1.3.1 - с подрядными организациями, в целях получения Собственниками качественных услуг по содержанию, ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме;

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), коммунальные услуги на содержание мест общего пользования;

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

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

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

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

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

По системе водоотведения (канализация) – соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации. Условия настоящего Договора являются одинаковыми как для Застройщика, так и для всех Собственников (пользователей).

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

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. Приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, с даты заключения настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации;
- 2.1.2. Обеспечить своими и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций:
- А) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям стоящего договора:
- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
  - по обеспечению работы автоматического запирающего устройства входной двери;
  - по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;
  - по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: холодного водоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей.
  - по начислению, сбору и перерасчету платежей: за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,
  - по обслуживанию общедомовых приборов учета на теплоснабжение, электроэнергию;
  - по обслуживанию и содержанию строительных конструкций; оборудования.
- 2.1.3. В целях надлежащего выполнения обязательств по договору;
- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости по своему усмотрению с порядными организациями;
  - осуществлять контроль и надзор за исполнением условий вышеуказанных договоров пользователями общего имущества многоквартирного дома;
  - фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств;
  - контролировать выполнение подрядными и ресурсоснабжающими организациями своевременность и качество – выполняемых работ и оказываемых услуг, а также поставляемых коммунальных ресурсов;
- 2.1.4. Информировать Застройщика, собственников (нанимателей) (о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений (доска для объявлений, входная дверь подъезда, информационный стенд в подъезде);
- 2.1.5. Хранить и постоянно вносить в имеющуюся документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора;
- 2.1.6. Проводить в заранее согласованное с Застройщиком время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, инженерно-технического оборудования, работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета.
- 2.1.7. Информировать Застройщика о выполненных работах (оказанных услугах) по статье «Содержание и ремонт общего имущества МКД» с оформлением Актов выполненных работ;
- 2.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (нанимателей) по телефону 8842223447

### 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, предоставляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, содержание и ремонт общего имущества МКД и за дополнительные услуги, а в случае неоплаты, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 2.2.3. Самостоятельно заключать договора с платежными агентом (специализированной организацией) от имени и за счет Собственников или законных пользователей помещений по начислению и сбору платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, дополнительные услуги;

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

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

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

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

### **2.3.Застройщик имеет право:**

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

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

### **2.4.Застройщик обязан :**

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

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

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

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

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

2.4.6.Предоставлять (обеспечивать) доступ в помещения:

- незамедлительно для устранения аварии;

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

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

2.4.7.В течении трех рабочих дней, но не позднее 29 числа текущего месяца, предоставлять в Управляющую компанию сведения о о подписания с участниками долевого строительства договора купли продажи помещения с указанием : ФИО, номер квартиры, дата подписания договора купли продажи жилого/нежилого помещения, площадь помещения. Данная информация необходима для формирования платежного документа оплаты за ЖКУ и дополнительные услуги за месяц для участников долевого строительства и счета на оплату Застройщику.

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

### **2.5.Застройщику запрещается:**

2.5.1.Причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;

2.5.2.Препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором:

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

### 3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с одного квадратного метра в месяц на период обслуживания составляет 16руб.40 коп.

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

№ п/п	Наименование работ	Стоимость руб. кв.м.	% от тарифа
	<b>Содержание помещений общего пользования</b>	16,40	100
	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	13,00	79,30
	Замена разбитых стекол о/б, замена дверных блоков в подъездах	0,33	2,00
	Ремонт просевших отмосток, фасадов	9,33	57,00
	Проведение т/о и устранение неисправностей ДВК	0,84	5,10
	Т/о и ремонт электрощитов, электропроводов, измерение электросопротивления	0,52	3,20
	Содержание и ремонт инженерных сетей теплоснабжения и промывка ЦСО	1,48	9,00
	Содержание и ремонт инженерных сетей водоснабжения и водоотведения	1,28	7,80
	<b>Производство аварийных работ</b>	2,13	13
	Ремонт и содержание многоквартирного дома (частичный ремонт подъездов, частичный ремонт полов в местах общего пользования, частичный ремонт кровли, удаление с крыш наледей, сосулек и снега, сезонная уборка придомовой территории)	5,85	35,40
	Обслуживание вводных газопроводов	0,25	1,50
	Расходы на управление многоквартирным домом	3,39	20,70
	Плата за управление многоквартирным домом	2,69	16,40
	Плата за услуги центра УФ ООО «РИЦ»	0,70	4,30

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

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

Под расходами, связанными с приемом (сбором, перечислением) денежных средств за коммунальные, дополнительные и жилищные услуги, понимается комиссионное (агентское) вознаграждение платежному

агенту (оператору по приему платежей), заключившему договор с Управляющей организацией, осуществляющему прием (сбором) и перечисление денежных средств Управляющей организации, подрядным организациям и поставщикам коммунальных ресурсов.

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

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

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

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

3.9. Застройщик в течении трех рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставляет Управляющей организации список граждан, которым по передаточному акту были переданы жилые/нежилые помещения, с указанием номеров квартир, размера общей площади, обременяемой площади, площади балкона. Застройщик в течении 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, выставляются платежные документы для оплаты услуги за «Содержание и ремонт жилья» и коммунальные услуги, предоставляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома (СОИ) и дополнительные услуги.

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

3.11. Не использованные помещения не являются основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

3.12. Управляющая организация принимает упрощенную систему налогообложения.

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

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

	<b>Наименование работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности</b>	Периодичность выполнения работ
1	Управление многоквартирным домом	постоянно
2	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
	Осмотр водопровода, канализации и холодного водоснабжения в подвальных помещениях (проверка исправности запорно арматуры, (проверка состояния креплёной канализационных труб, целостности раструбов) Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	По необходимости и по заявке
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	По заявкам
3	<b>Содержание системы электроснабжения</b>	
	Обслуживание эл. оборудования и внутридомовых эл. сетей	Обслуживание ежедневно ППР 2 раза в год
	Обслуживание этажных электрощитков и сетей освещения МОП включая светильники	Обслуживание ежедневно ППР 2 раза в год
4	<b>Обслуживание внутридомового газового оборудования (при его наличии)</b>	1 раз в год
5	<b>Проведение электронизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000В. Заземляющего устройства)</b>	1 раз в год
6	<b>Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику</b>	3 раза в год

7	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов)	Выявляется путем осмотров 2 раза в год
	Перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций(перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Плановых(общих) и частичных- по необходимости
8	Дератизация, дизесекация и дезинфекция мест общего пользования	По заявка, в случае необходимости
9	Содержание систем холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации;	По заявка, в случае необходимости и восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями
10	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками их устранения(сетей электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведение и)	
	Содержание аварийно- диспетчерской службы	
11	<b>Общедомовые приборы учета</b>	
	контроль работоспособности	ежедневно
	проведение проверок	согласно паспортов
	мелкий ремонт	по необходимости

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

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

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

№п/п

Состав услуг

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

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

4.2 Управляющая организация оказывает следующие виды услуг:

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

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

#### **5. Состав общего имущества многоквартирного дома.**

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

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

## **6. Порядок приема выполненных работ**

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

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

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

## **7. Сроки действия настоящего договора.**

7.1. Дата начала управления многоквартирным домом с «        »        2024 г. и действует до «        »        2024г., исключительно в соответствии с п.4 ст.161 ЖК РФ.

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

- заключения Договора управления многоквартирного дома с управляющей организацией отобранной по результатам открытого конкурса проведенного в соответствии с ч.13 ст.161 ЖК РФ либо
- заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией выбранной собственниками помещений многоквартирного дома в порядке ст.161,162 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

## **8. Прочие положения.**

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. 8

8.2. Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных услуг.

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

## **9. Ответственность сторон**

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

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

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

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

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

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

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

## **10. Разрешение споров.**



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

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

## 11. Юридические адреса и реквизиты сторон.

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

Застройщик :  
Индивидуальный предприниматель  
Титов Андрей Вениаминович.  
Юр. адрес: 433750, РФ, Ульяновская область  
г. Барыш, ул. Красноармейская, 13  
ИНН 730800223036  
ОГРНИП 730800223036  
Р/с 40802810469070058688  
Ульяновское отделение СБ РФ  
№ 8588 г. Ульяновск  
БИК: 04730860  
к/с 3010181000000000602  
Тел. 89272724739

Управляющая организация:  
ООО «Управляющая компания ЖКХ »  
МО город Барыш»  
Ульяновская область, г. Барыш,  
ул. Пушкина д. 29  
ИНН 7306039946 КПП 730601001  
к/с 30101810200000000813  
р/с 40702810400419270230  
АО Банк Венец г. Ульяновск  
БИК 047308813

Индивидуальный предприниматель

А.В.Титов

« 21 » 09 2024г.



Генеральный директор

А.О. Темникова

« 04 » 09 2024г.