ДОГОВОР № 57
управления многоквартирным домом

п. Строитель «11» октября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Расчетный центр», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **Генерального директора Тихомирова Валерия Валентиновича**, действующего на основании **Устава**, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель, ул. Дорожно-Строительная, д. 48 в лице **председателя Совета многоквартирного дома Туевой Ольги Ивановны, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений, утвержденного протоколом № 1 от 21.10.2019 г.**, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту документа – «договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель, ул. Дорожно-Строительная, д. 48** (далее – Общее собрание) о выборе Управляющей организации, оформленного протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель, ул. Дорожно-Строительная, д. 48** (далее протокол общего собрания) от «21» октября 2019 г. № 1.

1.2. Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Собственников.

1.3. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Тамбовской области и органов местного самоуправления п. Строитель Тамбовского района Тамбовской области.

1.4. Основные понятия, используемые в договоре, приведены в Приложении №1 к договору.

1.5. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.7. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми Общим собранием.

1.8. Собственники участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных Общих собраний в целях исполнения, изменения, прекращения действия договора.

1.9. В случае принятия Собственниками решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе

передать таким ресурсоснабжающим организациям (таким лицам) персональные данные без согласия собственников.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Многоквартирный дом принят в управление с «01» ноября 2019 г.

2.2. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общедомового имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме и придомовым участком дома на законных основаниях.

2.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также техническое состояние многоквартирного дома указаны в приложении № 2.

2.4. Предметом договора является оказание услуг и выполнение работ Управляющей организацией по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в таком доме и иным лицам, пользующимся помещениями в этом доме, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом в течении согласованного сторонами срока за определенную плату.

2.5. Средства на содержание и обслуживание, уплачиваемые Собственниками и нанимателями, могут быть использованы только на цели надлежащего содержания общего имущества и управления многоквартирным домом и содержание придомовой территории.

2.6. При необходимости проведения текущего ремонта, выходящего за рамки настоящего договора, или капитального ремонта, Управляющая организация вносит предложение о проведении такого текущего и (или) капитального ремонта на рассмотрение Общего собрания.

В предложении должно быть указано:

а. Необходимый объём работы по текущему и (или) капитальному ремонту;

б. Стоимость материалов, необходимых для текущего и (или) капитального ремонта;

в. Общая стоимость работ по текущему и (или) капитальному ремонту;

г.Срок начала и окончания работ по текущему и (или) капитальному ремонту, не превышающий срок 8 месяцев;

д. Порядок финансирования текущего и (или) капитального ремонта;

е. Сроки гарантии качества работ;

ж. Другие условия, связанные с проведением текущего и (или) капитального ремонта.

Документы предоставляются заверенными подписью уполномоченного лица и печатью организации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1.Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному настоящим договором перечню работ и услуг по управлению многоквартирным домом в пределах установленного тарифа на содержание и текущий ремонт жилищного фонда, и фактически собранных (оплаченных Собственниками) средств.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3,4 к настоящему договору.

Указанные в приложениях услуги предоставляются Управляющей организацией самостоятельно, а в случае если нет возможности для проведения необходимого вида работ и (или) оказания услуг Управляющей организацией, либо более низкой цены предлагаемой иным лицом, Управляющая организация вправе заключить соответствующий договор со сторонней организацией.

Выполнение работ Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 4, фиксируется наряд-заданием, подписанным собственником помещения, либо двухсторонним актом, подписанным

представителем Управляющей организации и Председателем Совета многоквартирного дома (далее Председатель). Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании протокола общего собрания № 1 от «21» октября 2019 г., подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

3.1.3. Обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме по:

а) холодному водоснабжению;

б) горячему водоснабжению;

в) водоотведению;

г) отоплению;

д) электроснабжению.

3.1.4. Организовать прием платежей за ЖКУ от Собственников помещений: плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом и коммунальные услуги.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечивать устранения аварий и выполнения заявок Собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, лиц в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.6. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций в течение 1 часа после поступления заявки на телефон аварийной службы Управляющей организации. Номера телефонов аварийно-технической службы указать на информационных стендах в подъездах дома, а также на сайте Управляющей организации.

3.1.7. Обеспечивать ведение учёта выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.1.8. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, переданную ей организацией застройщиком или собственниками помещений.

С участием представителя Собственников помещений в многоквартирном доме, выбранного на Общем собрании, составлять акт технического состояния многоквартирного дома, акты выполненных работ и услуг по настоящему договору, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством Российской Федерации сроки.

3.1.10. Информировать в сроки установленные жилищным законодательством Собственника и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

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

3.1.12. Информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов, путём размещения данной информации либо в счетах – квитанциях, либо на информационных стендах, либо на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.13. Выдавать Собственникам (пользователям) платежные документы не поднее 1-го числа каждого месяца, следующего за истекшим. Управляющая организация обязана доставлять единые платежные документы до почтового ящика, размещенноо в подъезде многоквартирного дома. При отсутствии почтового ящика Собственник обязуется самостоятельно получать единые платежные документы в Управляющей организации.

3.1.14. Своевременно подготавливать дом, инженерное оборудование, в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации.

3.1.15. Обеспечить ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. Принимать и вводить в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета совместно с жителями многоквартирного дома (по желанию собственников). В случае неявки указанных лиц на снятие показаний прибора учета, Управляющая организация имеет право снять показания самостоятельно.

3.1.17. Представлять Собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год не позднее 1 квартала следующего за отчетным годом.

3.1.18. На основании заявки Собственника в течение трех рабочих дней направлять своего сотрудника (представителя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(-ям) Собственника.

3.1.19. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.20. Вести ежедневный (кроме выходных и праздничных дней) прием Собственников помещений и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.21. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирного домом, вновь выбранной Управляющей организации или одному из Собственников, указанному в решение Общего собрания.

3.1.22. Вести и хранить документацию на многоквартирный дом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.22. Исполнять иные обязанности, не предусмотренные настоящим договором на основании действующего законодательства РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору в рамках действующего законодательства.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Собственников, членов их семей, а также нанимателей и их семей.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, и информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих на основании акта, составленного работником Управляющей организации и подписанного участковым уполномоченным полиции и (или) не менее чем тремя проживающими в многоквартирном доме жильцами, либо на основании установленного компетентным органом факта проживания, если иной порядок не установлен действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям договора. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния в порядке установленном в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

3.2.7. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и правоподтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.9. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.10. В заранее согласованное с Собственником (пользователем) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осущуствлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность пломб на них. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственником (пользователем), производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать поставку коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в случае задалженности Собственника перед Управляющей организациейза период более 3 месяцев до момента оплаты задолженности, либо урегулирования спорного вопроса посредством заключения договора о реструктуризации задолженности.

3.2.12. Требовать допуск работников или представителей Управляющей организации в заранее согласованное с собственником или лицом, пользующимся его помещением в многоквартирном доме, время в занимаемое им жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидаций аварий – в любое время.

3.2.13. Без предварительного уведомления Собственника или лиц, пользующимся его помещением в многоквартирном доме, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения угрозы аварийных ситуаций на оборудовании и сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение и водоотведение;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их докализации и устранения.

3.2.14. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащих Собственнику, грозящих повреждениями общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в закрытое помещение, принадлежащее Собственнику, в случае отсутствия на месте Собственника, либо проживающего совместнос ним лица, для обеспечения доступа сотрудников Управляющей организации в данное помещение, Управляющая организация вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в квартиру (нежилое помещение) Собственника, которого нет в данном помещении.

При этом Управляющая организация обеспечивает составление коммисионного акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей организации и не менее, чем двумя свидетелями (желательно собственниками соседних помещений). В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описании аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе ее устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей организацией в присутствии свидетелей и, по возможности, закрывается на замок, устанавливаемый Управляющей организацией, о чем делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается Собственнику лично, либо его представителю, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии представителя Управляющей организации.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей организации и другим Собственникам причиненные убытки. Управляющая организация в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением расходов на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течении 30 календарных дней с момента его получения.

3.2.15. В случае непредставления Собственниками (пользователями) помещений данных о показаниях индивидуальных приборов учета, принадлежащих Собственникам, производить расчет платы услуг с использованием утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг, либо начислять плату за использование коммунальных ресурсов, исходя из среднемесячных объемов потребления за последние три месяца.

3.3. Управляющая организация уполномочена:

3.3.1. Если иное не предусмотрено решением Общего собрания, за отдельную плату заключать от своего имени договоры в интересах Собственников на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых подвальных помещений, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства Российской Федерации, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов Собственников в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявление искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменение основания или предмета иска, подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта, предъявление исполнительного документа к взысканию, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.2. По решению Общего собрания, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество Собственников.

3.3.3. Средства, поступившие на счет Управляющей организации, от использования общего имущества Собственников перечисляются, если иное не предусмотрено решением Общего собрания по согласованию с Управляющей организацией, в размере 100 % - на содержание и текущий ремонт общего имущества.

3.3.4. Доходная и расходная часть по вышеуказанным источникам поступления денежных средств, а также по муниципальным преференциям подлежит раскрытию (отражению) в годовом отчете Управляющей организации.

3.4. Собственники обязаны:

3.4.1. Выполнять условия настоящего договора, решения Общего собрания.

3.4.2.Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников. В случае не внесения платы за коммунальные услуги управляющая компания имеет право отказать такому собственнику в выполнении работ по заявлению, за исключением аварийных ситуаций и в случаях когда данным отказом будут нарушаться права других собственников.

3.4.3. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.4.4. На Общем собрании выбрать из числа Собственников Совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены Жилищным кодексом Российской Федерации, в целях контроля и содействия Управляющей организации в решении вопросов,

непосредственно касающихся управления, эксплуатации и содержания Многоквартирного дома, а также представления интересов жителей дома.

3.4.5. При обнаружении аварийной ситуации на доме, а также о фактах ненадлежащего оказания сторонами жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.4.6. Соблюдать следующие требования:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

б) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей организацией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить перепланировки помещений без согласования с уполномоченными инстанциями в установленном порядке;

ж) соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих Собственникам жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования;

з) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

и) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

к) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

м) при принятии решения о проведении работ по капитальному и (или) текущему ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Управляющей организации сроки и порядок проведения таких работ до начала их проведения.

3.4.7. Предоставлять Управляющей организации сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую организацию не представлены сведения и документы об ином.

В случае непроживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую организацию в порядке и сроки, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд) Собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей направить в Управляющую организацию заявление, которое содержит фамилию, имя и отчество Собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене Собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры);

в) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий, дате окончания работ;

г) Согласно ч. 2 ст. 154,155-158 ЖК РФ, абз. 7 письма Минрегиона РФ от 06.03.2009 г. № 6177-АД/14 «Об особенностях установления платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме» собственники нежилых помещений обязаны нести расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений, а также предоставлять контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.

3.4.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей организацией и Собственником время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4.9. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей организации для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

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

3.4.11. Предоставлять Управляющей организации сведения о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с Правилами. Передача показаний может осуществляться лично, по телефону, с помощью помещения информации в специально размещенные в подъездах ящики. Разъяснения о способах предоставления сведений выдаются Управляющей организацией.

3.4.12. По просьбе Управляющей организации участвовать в осмотре общего имущества в многоквартирном доме, а также при составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей организации по управлению, содержанию и ремонту, обеспечению предоставления коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан и исполнению договора.

3.4.13. Собственники и потребители обязаны обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных, (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию (её представителя) о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, использовать соответствующие указания Управляющей организацией.

3.4.14. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.4.15. В случае, если по вине Собственника был причинен ущерб общему имуществу в многоквартирном доме и Управляющая организация выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, Собственник обязан возместить затраты по устранению ущерба.

3.4.16. До вселения и (или) эксплуатации в принадлежащие им жилые и не жилые помещения нести расходы на содержание данных помещений и общего имущества в многоквартирном доме, а так же расходы на оплату услуг отопления.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Принимать участие в проведении Общих собраний, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в Совет многоквартирного дома, в счетную комиссию.

3.5.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получение услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором и другими нормативными актами Российской Федерации качества, безопасных для жизни и здоровья граждан, не причиняющих вреда их имуществу.

3.5.3. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организации обязательств по содержанию и ремонту общего имущества.

3.5.4. Получать от Управляющей компании ежегодный отчёт о выполнении договора, согласно предусмотренных требований Постановления Правительства от 23.09.2010 г. № 731.

3.5.5. Отчёт о выполнении условий настоящего договора озвучивается управляющей организацией на общем собрании, созванном собственниками помещений.

3.5.6. Требовать изменения 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 Правительством Российской Федерации.

3.5.7. Требовать от Управляющей организации исполнения принятых обязательств по договору управления многоквартирным домом в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора.

3.5.8. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.5.9. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику пеней.

3.5.10. На основании решения Общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

3.5.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

4. ЦЕНА (ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ) ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Стоимость услуг по настоящему договору устанавливается в размере платы за содержание и ремонт общего имущества, а так же придомовой территории Собственников помещения многоквартирного дома. Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

а) стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

б) стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

в) техническое обслуживание общедомовых приборов учета;

г) техническое обслуживание внутридомовых газопроводов,

д) установленных в приложении № 3,4 к настоящему договору.

Тариф за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается (согласно Приложению № 4 Договора) в размере 10 рублей 00 копеек за 1 $м^2$ общей площади помещения Собственника в месяц.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги и равномерность распределения данных услуг – холодное водоснабжение, водоотведение, вносится Собственником и нанимателем в определённом действующим законодательством Российской Федерации порядке по тарифам, утвержденным органами государственной власти, органами субъектов РФ, органами местного самоуправления.

4.3. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, определяется и утверждается решением Общего собрания по предложению Управляющей организации на срок действия договора.

4.4. Стоимость работ по обслуживанию вентиляции и общедомовых приборов учета установлена в приложении № 4 к настоящему договору. Работы по обслуживанию вентиляции и

общедомовых приборов учета осуществляются специализированными организациями. В случае выставления специализированными организациями счетов на оплату за проведение данных работ на сумму превышающую установленную настоящим договором, Управляющая организация имеет право доначислить/дополнительно предъявить к оплате Собственникам помещений денежную сумму превышающую, указанную в приложении № 4 к настоящему договору с предварительным извещением Собственников помещений.

4.5. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок их перерасчёта или корректировки определяется правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.

4.6. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.7. В случае фиксирования факта (двухстороннего акта) неоказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанного в рамках настоящего договора, и оформления данного факта в соответствии с действующим законодательствам и условиями настоящего договора, осуществляется перерасчет платы по данной услуге в порядке действующего законодательства в следующем платежном периоде.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим.

4.9. Срок внесения платежа устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истёкшим (оплачиваемым) месяцем. При этом Собственники и наниматели помещений обязаны вносить плату за содержание и ремонт помещений общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги за прошедший месяц до окончания установленного срока её внесения или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в счёт будущих месяцев.

4.10. Расчётный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему договору составляет один календарный месяц.

4.11. Плата за управление многоквартирным домом, содержание, ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (счетов – квитанций). Обязанность по предоставлению плательщикам жилищных и коммунальных услуг, предусмотренных настоящим договором, платежных документов лежит на МУП «Цнинский хозяйственный центр» на основании заключенного с Управляющей организацией договора. Доставка платежных документов осуществляется МУП «ЦХЦ».

Оплата по платежным документам осуществляется любым удобным способом, в том числе, через банки (кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

4.12. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не указанные прямо в Приложениях к договору могут выполняться в отношении Собственника Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг компании по заявлению Собственника.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если таковым не предусмотрено иное, предварительно уведомив об этом Собственников.

4.14. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вносится плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путём размещения данной информации на досках объявлений или на официальном сайте Управляющей организации.

4.15. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта

платежей за период временного отсутствия гражданин в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.16. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и подрядную организацию с учетом предложений Управляющей организации, оформив данное решение соответствующим протоколом и оплачивают их дополнительно. Порядок заключения договора с подрядной организацией, его условия, права и обязанности сторон оговариваются на общем собрании собственников. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником или иным пользователем по дополнительной строке единого платежного документа на оплату ЖКУ.

4.17. В случае невыполнения отдельных видов предусмотренных работ, Управляющая компания производит перерасчёт платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В случае некачественного выполнения работ Собственники вправе требовать соразмерного уменьшения цены либо безвозмездного устранения недостатков в согласованный Сторонами срок, за счет Управляющей компании.

Основанием для перерасчета служит акт, составленный и подписанный 3-мя Собственниками с участием представителя Управляющей компании, о невыполнении работ и услуг с указанием их наименования и периода.

4.18. Платежный документ может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по договору, и условиях их оплаты, в том числе, в адрес третьих лиц, привлеченных Управляющей компанией для выполнения работ и услуг, оказываемых потребителям в связи с пользованием жилым помещением (например: за домофон, за кабельное телевидение (Интернет); и др.), а также информационную и рекламную часть в интересах потребителей, Управляющей компании и Собственников.

4.19. В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома плата за капитальный ремонт вносится собственниками помещений в соответствии с принятым решением собственников с учетом соблюдения требований жилищного кодекса РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штрафные санкции - пени, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

Если иное не предусмотрено законом, несвоевременное внесение платы влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты задолженности включительно.

5.3. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную и (или) гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления Собственнику коммунальных услуг, ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника вследствие недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также вследствие непредоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых жилищных и коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия Управляющей организации;

г) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия третьих лиц, привлекаемых Управляющей организацией для выполнения работ и оказания услуг.

5.4. Собственник несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт собственного помещения, инженерного оборудования, находящегося в помещении, мест общего пользования в случаях:

а) неисполнения законных предписаний Управляющей организации и (или) контролирующих органов;

б) отказа от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством.

В случае если, проведение текущего либо капитального ремонта дома объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровья проживающих, обеспечения их безопасности, а также в случаях выдачи Управляющей организации со стороны контролирующих органов (в частности, службы строительного надзора и жилищного контроля Тамбовской области) обязательных для исполнения предписаний по проведению текущего либо капитального ремонта дома, и при отказе Собственников от его проведения и финансирования, Управляющая организация не несет ответственности за не проведение указанных работ.

Штрафные санкции, а также иные убытки, наложенные на Управляющую организацию за неисполнение и (или) неполное и (или) ненадлежащее исполнение услуг, предусмотренных данным договором, или возникшие из отношений с третьими лицами не являются основанием для взыскания их с Собственников.

5.5. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору осуществляется:

путем осуществления контрольных функций за деятельностью Управляющей организации рабочего органа собственников помещений многоквартирного дома – Советом многоквартирного дома, действующим в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и настоящим договором.

6.2. Собственники вправе ежегодно в срок до 01 марта года, следующего за отчётным годом ознакомиться с расположенным на сайте управляющей организации ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведениями о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Договор считается заключенным с «01» ноября 2019 г. по «01» ноября 2020 г. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока, договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

7.2. Ответы на все запросы предоставленные Собственниками помещений в письменном виде направляются со стороны Управляющей организации в установленные законом сроки также в письменном виде.

7.3. В случаях утраты технической документации на многоквартирный дом управляющей организацией, последняя обязана ее восстановить за свой счет. В том случае если управляющая организация, которая ранее осуществляла управление многоквартирным домом не передала вновь избранной управляющей компании техническую документацию на многоквартирный домом ввиду ее утраты, то ранее управлявшая организация обязана ее восстановить за свой счет. В том

случае если невозможно установить по чьей вине была утеряна техническая документация, то ее обязаны восстановить за свой счет собственники помещений многоквартирного дома.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также настоящим договором. Оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме, утвержденным общим собранием Собственников по согласованию с управляющей организацией и подписанным Собственниками помещений и Управляющей организацией.

7.5. Стороны вправе расторгнуть договор по взаимному согласию.

7.6. Расторжение договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и данным договором.

7.7. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, а также в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу в установленном законом порядке.

7.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на __ листах, один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй у старшего по дому или председателя общего собрания собственников, назначенных решением общего собрания.

Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. Собственники вправе получить ксерокопию настоящего договора.

7.9. Если какое-то из положений договора будет признано недействительным, законность его остальных положений от этого не утрачивается.

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

Приложения:

Приложение № 1 – Основные понятия, используемые в договоре.

Приложение № 2 Состав общего имущества в многоквартирном доме, передаваемого в управление, включая земельный участок.

Приложение №3 – Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме.

Приложение № 4 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Информация для Собственников

Приложение № 6 – Перечень предоставляемых коммунальных услуг

8. Адреса и реквизиты Сторон

Управляющая организация	Собственники
Общество с ограниченной ответственностью «Расчетный центр» **Юридический адрес:** 392525, Тамбовская область, п. Строитель, мкр-н Северный, д. 30А **Фактический адрес:** 392525, Тамбовская область, п. Строитель, мкр-н Северный, д. 30А, тел. 20-40-60 **ОГРН** 1166820061880 **ИНН** 6825007079 **КПП** 682501001 **Расчетный счет:** *40702810126100001156 в ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва* **к/с** 30101810000000000201 **БИК** 044525201 **Генеральный директор** _____ /**В.В. Тихомиров**/ М.П.	**Согласно приложению № 1, № 5 к протоколу общего собрания** **Согласовано:** **Председатель совета МКД № 48 ул. Дорожно-Строительная п. Строитель Тамбовского района Тамбовской области** _____ **/ О.И.Туева/**

Приложение № 1
к договору управления МКД, расположенным по адресу:
Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель ул. Дорожно-Строительная, д. 48
«11» октября 2019 г.

Основные понятия, используемые в договоре

1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

2. **Управляющая организация** – организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

3. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, мусоропроводы и иная инфраструктура для накопления образующихся отходов, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии); крыши, ограждающие конструкции данного дома; внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений; внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии; 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 (при наличии), автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещения, не зависимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков является собственностью Собственника и не относятся к общей собственности); земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение).

Приложение № 2
к договору управления МКД, расположенным по адресу:
Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель ул. Дорожно-Строительная, д. 48
«11» октября 2019 г.

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель ул. Дорожно-Строительная, д. 48.**
2. Серия, тип постройки: _____
3. Год постройки: _____
4. Степень износа по данным государственного технического учета - ____%
5. Степень фактического износа - ____%
6. Год последнего капитального ремонта – _____
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу – нет
8. Количество этажей: 5
9. Наличие подвала: есть
10. Наличие цокольного этажа: отсут.
11. Наличие мансарды: _____
12. Наличие мезонина: _____
13. Количество квартир: ____
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - нет
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - нет
17. Строительный объем: _____ куб. м
18. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: _____ кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир): _____ кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв.м.

19. Количество лестниц _____ шт. + _____ шт. в подвал
20. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): _____ кв.м
21. Уборочная площадь общих коридоров: _____ кв.м
22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): _____ кв.м.
23. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:_____ кв. м
24. Кадастровый номер земельного участка: _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия Чердачные		

Междуэтажные		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы Оконные Дверные (другое)		
8. Отделка Внутренняя		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные газовые плиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания Сигнализация Мусоропровод Лифт Вентиляция (другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг Электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение Водоотведение Газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) отопление (индивидуальное) Калориферы АГВ		
11. Входные группы		

Управляющая организация
ООО «Расчетный центр»
Генеральный директор

_____В.В. Тихомиров

М.П.

Собственники
Согласно приложению № 1, № 5 к протоколу общего собрания

Согласовано:
Председатель совета МКД № 48 ул. Дорожно-Строительная п. Строитель Тамбовского района Тамбовской области
_____/ О.И.Туева/

Приложение № 3
к договору управления МКД, расположенным по адресу:
Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель ул. Дорожно-Строительная, д. 48
«11» октября 2019 г.

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме

- ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации на многоквартирный дом;
- организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества в многоквартирном доме;
- разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам Собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним;
- заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов;
- контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными иресурсоснабжающими организациями;
- осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
- организация диспетчерского обслуживания;
- проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- заключение договоров на оказание услуг по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги со специализированными организациями;
- предоставление Собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности Управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг и т. п. В порядке действующего законодательства.
- рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов;
- контроль соблюдения Собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления многоквартирным домом в рамках действующего законодательства;
- осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг;
- подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий;
- подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании Собственников;
-взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления многоквартирным домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением многоквартирным домом;
- предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Управляющая организация

ООО «Расчетный центр»
Генеральный директор

_____ В.В. Тихомиров
м.п.

Собственники
Согласно приложению № 1, № 5 к протоколу общего собрания

Согласовано:
Председатель совета МКД № 48 ул. Дорожно-Строительная п. Строитель Тамбовского района Тамбовской области
_____/ О.И.Туева/

Приложение № 4
к договору управления МКД, расположенному по адресу:
Тамбовская область, п. Строитель, ул. Дорожно-Строительная, д.48
от «11» октября 2019 г.

Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 48 ул. Дорожно-Строительная п. Строитель.

Наименование работ	Виды работ	Периодичность	Стоимость, руб/м2 в месяц
1. Содержание общего имущества многоквартирного дома			**2,68 руб/м²**
Уборка прилегающей территории	Уборка территории в летний период:		**0,8**
	Подметание территории	2 раза в неделю	
	Уборка мусора с газона	2 раза в неделю	
	Очистка урн от мусора	по мере необходимости	
	Уборка территории в зимний период:		
	Сдвижка и подметание свежевыпавшего снега:	по необходимости	
	Удаление наледи, посыпка подходов к подъездам и пешеходных зон песчаной смесью	по необходимости	
	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	по необходимости	
	Удаление снега и наледи с крыши	по необходимости	
Содержание - помещений общего имущества	Дератизация и дезинсекция помещений общего имущества	По мере необходимости	**0,12**
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	Общий осмотр конструктивных элементов дома	2 раза в год	**0,50**
	Плановые общие осмотры	2 раза в год (весна, осень)	
	Внеплановые осмотры	По результатам общего осмотра, после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов и пр.	
	Частичные осмотры	по необходимости	
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	Консервация и расконсервация системы отопления	2 раза в год	**0,70**
	Укрепление и обслуживание водосточных труб, колен воронок (в т.ч. внутренних водостоков)	2 раза в год	
	Замена разбитых стекол, окон, дверей в местах общего пользования.	По мере необходимости	
	Ремонт, регулировка, испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление чердачных дверей.		
Обслуживание систем вентиляции	Проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции дымоудаления.	Согласно правил и норм технической эксплуатации жилого фонда	**0,56**
	Прочистка дымовентиляционных каналов		
2. Текущий ремонт общего имущества			**2,02 руб /м²**
Текущий ремонт конструктивных элементов жилых	Устранение аварийных протечек кровли	по мере необходимости	
	Ремонт отдельными местам и,окраска цоколей		
	Ремонт отдельными местами поверхностей наружных		

зданий и внешних сооружений	стен	по заявкам собственников в пределах накопленных денежных средств	**1,97**
	Частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней, площадок при входе в подъезд, подъездов.		
Текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций	Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (ХВС, ГВС, канализации, системы отопления)		
	Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) разводки по стоякам (ХВС, ГВС, канализации, системы отопления), ливневок.		
	Уплотнение сгонов, регулировка и набивка сальников		
	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов		
	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе		
	Смена небольших участков трубопроводов (до 2-х метров)		
	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопроводов		
	Установка бандажей на трубопроводе		
	Ликвидация засора канализации, " лежаков" до первого колодца		
	Заделка свищей и зачеканка раструбов		
	Отогрев канализации		
Электроснабжение и электрооборудование	Ремонт и замена отдельных частей ВРУ.этажных РЩ, светильников (за исключением приборов учета)	по мере необходимости	
	Текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков, прочистка ливневок, уборка подвалов.	по мере необходимости	
	Комплексный технический осмотр и обслуживание элементов внутридомового электрооборудования мест общего пользования: электрических сетей, поэтажных щитков, электросети в подвалах, тех. этажах, ВРУ и вводных шкафах, лестничных клетках и др.	2 раза в год (весна, осень)	
	светильников с заменой сгоревших ламп и (или) стартеров	по заявкам собственников в пределах накопленных денежных средств	
	Измерение тока по фазам питающих линий, а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимальной нагрузки	1 раз в год	
	Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	1 раз в месяц	
Внешнее благоустройство	Окраска урн, решетчатых ограждений, малых архитектурных форм, скамеек, бордюров и пр.	1 раз в год	**0,05**
3. Аварийное обслуживание и обслуживание приборов учета			**1,75 руб/м²**
Аварийное обслуживание	Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях.	При возникновении аварийных ситуаций	**1,54**
	Прием и регистрация заявок от населения	круглосуточно	
	Ведение учета выполняемых работ по устранению аварий	круглосуточно	
	Взаимодействие с организациями по устранению аварий	круглосуточно	
Сопутствующие работы при ликвидации аварий	откачка воды из подвала	по мере необходимости	
	Принятие мер по локализации, устранении аварий и неисправностей в инженерных сетях	круглосуточно	
обслуживание приборов учета	Техническое обслуживание и ремонт общедомовых приборов учета (электроснабжения, водоснабжения)	Согласно нормативно технической документации	**0,21**

4.Управление многоквартирным домом			**3,55 руб/м²**
Управление многоквартирным домом	Работа с поставщиками коммунальных ресурсов по заключенным договорам	постоянно	3,55
	Работа с потребителями по вопросам качества предоставляемых коммунальных услуг	постоянно	
	Услуги по подготовке и доста	постоянно	
	Услуги по открытию и ведению лицевых счетов	постоянно	
	Прием собственников и их представителей специалистами управляющей компании, рассмотрение заявлений, подготовка ответов, обращений в уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления по вопросам содержания и эксплуатации жилищного фонда.	постоянно	
	Производство перерасчетов за ЖКУ	постоянно	
	Комиссионные затраты на составление платежных документов и движение денежных средств	постоянно	
	Услуги по взысканию задолженностей по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.		
	Иные услуги и работа по управлению МКД		
	Диспетчерское обслуживание		
		Тариф	**10,00 руб./м²**

Дополнительные услуги			
Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов	Проведение технических осмотров	По графикам, согласно норм. технической документации	**0,23 руб./м²**

Управляющая организация
ООО «Расчетный центр»
Генеральный директор

_____ В.В. Тихомиров

Собственники

Согласно приложению № 1, № 5 к протоколу общего собрания

Согласовано:
Председатель совета МКД № 48 ул. Дорожно-Строительная п. Строитель Тамбовского района Тамбовской области

_____**/ О.И.Туева/**

Приложение № 5
к договору управления МКД, расположенным по адресу:
Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель ул. Дорожно-Строительная, д. 48
«11» октября 2019 г.

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора:
Управление государственного жилищного надзора по Тамбовской области
г. Тамбов, ул. Моршанское шоссе, 14.
тел.: 79-02-52
факс.: 79-15-91
e-mail: post@ugjn.tambov.gov.ru

Управление государственного строительного надзора по Тамбовской области
392036, г.Тамбов, ул. Ленинградская, д. 1А
Тел. 8 (4752) 79-15-04
Факс 8 (4752) 79-15-05
E-mail: post@nadzor.tambov.gov.ru

Территориальный орган Роспотребнадзора:
Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Тамбовской области г. Тамбов, ул. Б.Васильева, д. 5 тел.:47-25-12

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля в сфере ЖКХ:
Цнинский сельсовет
п. Строитель микрорайон «Центральный», 4, индекс: 392525, Тамбовский район Тамбовская область
Телефон/факс: 77-49-99
Адрес электронной почты: ss28@r00.tambov.gov.ru

Органы прокуратуры:
Прокуратура Тамбовского района Тамбовской области
(Тамбовская районная прокуратура Тамбовской области)
Адрес: 392000, Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Лермонтовская, 1
Телефоны: (8-4752) 72-56-96; 72-20-04

Перечень основных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы оказания жилищно-коммунальных услуг и деятельность управляющих организаций

1. Жилищный кодекс Российской Федерации.
2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
4. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
5. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
6. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждения Правил

пользования жилыми помещениями».

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей Жилых домов и их оборудования (Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	 1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. С немедленным принятием мер безопасности
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала

	обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Управляющая организация
ООО «Расчетный центр»
Генеральный директор

_____ В.В. Тихомиров

М.П.

Собственники
Согласно приложению № 1, № 5 к протоколу общего собрания

Согласовано:
Председатель совета МКД № 48 ул. Дорожно-Строительная п. Строитель Тамбовского района Тамбовской области

_____/ О.И.Туева/

Приложение № 6
к договору управления МКД, расположенным по адресу:
Тамбовская область, Тамбовский район, п. Строитель ул. Дорожно-Строительная, д. 48
«11» октября 2019 г.

Перечень
предоставляемых коммунальных услуг

№ п/п	Вид коммунальной услуги
1.	Холодное водоснабжение
2.	Водоотведение
3.	Электроснабжение
4.	Отопление
5.	Горячее водоснабжение

Управляющая организация

ООО «Расчетный центр»
Генеральный директор

_____ **В.В. Тихомиров**
м.п.

Собственники

Согласно приложению № 1, № 5 к протоколу общего собрания

Согласовано:
Председатель совета МКД № 48 ул. Дорожно-Строительная п. Строитель Тамбовского района Тамбовской области
_____**/ О.И.Туева/**