

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 6

г. Саранск

«20» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания «Октябрьский», ОГРН 1141326001552, ИНН/КПП 1326228193/132601001, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Фроловой Татьяны Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ТСЖ «№60», расположенного по адресу: РМ, г. Саранск, ул. Волгоградская, д. 118, в лице Председателя Девяткиной Елены Борисовны, действующей на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома (протокол №1 общего собрания собственников помещений МКД от 06.11.2022 года) с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью осуществления управления многоквартирным жилым домом, имеющим следующий почтовый адрес: РМ, г. Саранск, ул. Волгоградская, д. 118.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Стороны, при исполнении условий настоящего договора, руководствуются нормами Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491, Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013г. №416, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354, Перечня работ, услуг необходимых для надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года №290. В случае внесения изменений в указанные нормативные акты, либо в случае их отмены и принятия нового правового акта, стороны руководствуются данными правовыми актами с учетом внесенных изменений, либо с учетом норм вновь принятого нормативного акта.

1.4. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает элементы разных видов договоров.

1.5. Управляющая компания осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами №0028 от 14 апреля 2015 года.

2. Термины, используемые в Договоре

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Участник долевого строительства – физическое лицо или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются для участия в долевом строительстве многоквартирного дома (на основании договора участия в долевом строительстве) с последующим возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства.

Собственник – совокупность физических и юридических лиц, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме.

Управляющая компания - коммерческая организация, созданная в соответствии с законодательством РФ, которая в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать и

выполнять работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в многоквартирном доме, а также осуществлять иную деятельность направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Уполномоченное лицо от собственников помещений в многоквартирном доме - юридическое или физическое лицо, которому собственники доверяют контроль за деятельностью управляющей компании, приемку выполненных работ и оказанных услуг и иные полномочия.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме ($S = \text{общая площадь} / \text{сумма общих площадей}$).

Общая площадь жилого помещения - площадь помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., а также комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- содержание и обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

Управление многоквартирным домом – комплекс организационно-правовых мероприятий направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, который включает:

- организацию обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- организацию обеспечения собственников многоквартирного дома жилищными и коммунальными услугами;
- совершение сделок, необходимых для выполнения функций по управлению многоквартирным жилым домом (договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в жилом доме, договоры на предоставление жилищных и коммунальных услуг, водо-тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, договоры и целевое бюджетное финансирование и др.);
- в пределах сумм, собранных платежей домовладельцев и предоставленных органами государственной власти и местного самоуправления субсидий осуществление расчетов поставщиками жилищных и коммунальных услуг, поставщиками электрической и тепловой энергии;
- осуществление сбора платежей с домовладельцев, нанимателей, арендаторов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и иные предоставляемые жилищные и коммунальные услуги;
- ведение необходимой работы, связанной с предоставлением сведений о регистрации (снятии с регистрационного учета), сведений о составе семьи собственников, нанимателей и членов их семей;
- оказывать содействие и ставить перед собственниками вопросы о проведении общих собраний собственников многоквартирного дома, связанные с деятельностью многоквартирного дома;
- осуществление технического надзора и контроля за качеством предоставляемых собственникам сторонними организациями и гражданами жилищных и коммунальных услуг.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору и на его условиях собственники помещений в многоквартирном доме поручают, а Управляющая компания от имени и за счет собственников многоквартирного дома, либо от своего имени, но за счет собственников многоквартирного дома, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам многоквартирного дома по адресу: РМ, г. Саранск, ул. Волгоградская, д.118, осуществлять функции по управлению многоквартирным домом, заключать договоры на предоставление коммунальных услуг за счет собственников указанного многоквартирного дома.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома настоящим договором не регулируются.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в приложении №1 к настоящему договору.

3.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. адрес многоквартирного дома: РМ, г. Саранск, ул. Волгоградская, д.118,
2. серия, тип постройки – жилой дом с техническим чердаком и тех. подвалом;

3. год постройки 1991 г,
4. этажность – 10 этажей,
5. количество квартир - 80,
6. общая площадь помещений – 4200 кв. м;
7. количество нежилых помещений – 0;
8. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - ;
9. кадастровый номер земельного участка 13:23:1101203:521

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

3.5. Перечень услуг и работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в приложении №2 к настоящему Договору. В случае изменения размера платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества размер платы вводится с даты принятия решения об изменении такого размера.

При оказании услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме Управляющая компания не несет ответственности за состояние жилых и нежилых помещений, их частей и конструктивных элементов, а также инженерного оборудования, санитарно-технического оборудования, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам. Управляющая компания также не несет ответственности за перепланировку помещений и (или) переустройство инженерных коммуникаций (отопление, ГВС, ХВС и канализирование), произведенное собственниками помещений без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством, без согласования с ООО «ЖЭК «Октябрьский» и не предоставления разрешительной документации управляющей компании. Управляющая компания не несет ответственности за приборы отопления (батареи), полотенцесушитель, находящиеся в квартире собственника, а также почтовые ящики. Ремонт указанного оборудования производится по письменным заявкам собственников помещений, зарегистрированных в журнале заявок ООО ЖЭК «Октябрьский», за отдельную плату. В исключительных случаях (при авариях и т.п.) заявки могут быть переданы по телефону, факсу, а также иным способом.

В рамках настоящего договора Управляющая компания не предоставляет услуги по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая компания вправе информировать собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимости расходов собственников, связанных с проведением капитального ремонта. Работы по проведению капитального ремонта осуществляются Управляющей компанией или иной организацией за дополнительную плату на основании договора на проведение капитального ремонта заключенного в письменной форме и одобренного общим собранием собственников многоквартирного дома. Управляющая компания ООО «ЖЭК Октябрьский» является лицом, уполномоченным действовать от имени собственников помещений многоквартирного дома при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, согласовании дефектной ведомости, проектно-технической документации по капитальному ремонту многоквартирного дома, на участие в приемке выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, согласовании и подписании актов приемки выполненных работ по капитальному ремонту, а также осуществление иных полномочий от имени собственников помещений многоквартирного дома, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Республики Мордовия № 52-З от 08.08.2013 г. «О регулировании отношений в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Мордовия», иными нормативными правовыми актами, регуливающими организацию проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

3.6. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются оплачивать услуги Управляющей компании и потребленные коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством. Согласия собственников помещений в данном случае не требуется.

4.1.3. Представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию собственников помещений знакомить их с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора (п.24 Правил №491).

4.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно приложению №2 к настоящему договору. Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества.

Решения о проведении дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей компанией.

4.1.7. При наличии статуса Исполнителя коммунальной услуги, организовывать обеспечение собственников помещений коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления и региональным стандартам, при заключении Собственниками помещений прямых договоров с поставщиками ресурсов – в объеме обеспечения общедомовых нужд.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2 и 8.3 Договора в соответствии с действующим законодательством РФ. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать собственника о принятом решении.

4.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 20 (двадцатого) числа месяца следующего за расчетным.

4.1.11. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей и перераспределять денежные средства в пределах общей суммы оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.12. Расходовать собранные денежные средства для реализации положений настоящего Договора.

4.1.13. Обеспечить собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.14. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.15. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

4.1.16. Передать в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1.17. Ежемесячно распределить объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения..

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников по их заявкам.

4.2.3. В случае непредставления собственниками помещений до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Саранска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственниками сведений о показаниях приборов учета, но не более чем за один календарный год (с 01 января по 31 декабря).

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб по мере необходимости.

4.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Без предварительного уведомления собственника (потребителя) приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

➤ возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, и газоснабжение, а также водоотведение,

➤ возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

4.2.7. Проверять соблюдение собственниками помещений требований, установленных пп. 4.3.3 - 4.3.17. Договора.

4.2.8. Взыскивать с собственников помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия собственников.

4.2.9. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства.

4.2.10. Обеспечить ограничение доступа граждан в подвалы и (или) технические подполья, на крышу и (или) чердак.

4.2.11. Уведомлять Собственников о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и (или) задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи **смс-сообщения** по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

4.2.12. Управляющая компания рассчитывает стоимость выполненных работ по следующим нормативно-сметным базам: ТСНБ по услугам ЖКХ Республики Мордовия, ТСНБ-2001 Республики Мордовия либо калькуляции цены, рассчитанной управляющей компанией.

4.2.13. В случае смены управляющей компании Управляющая компания оставляет за собой право взыскать денежные средства за оказанные жилищные услуги сверх платы, утвержденных решением общего собрания собственников помещений с собственников помещений и иной выбранной управляющей компании (ТСН, ТСЖ).

4.2.14. В случае принятия Собственниками решения о начислении целевого сбора, собранный и невыплаченный целевой сбор может быть зачтен Управляющей компанией в счет возмещения понесенных расходов, связанных с содержанием, техническим обслуживанием и текущим ремонтом многоквартирного дома, в случае недостаточности собранных на указанные работы денежных средств по итогам года.

4.2.15. Выдавать собственникам помещений выписки из домовой книги, справки о составе семьи, о состоянии финансового лицевого счета в течение 5 рабочих дней.

4.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственники помещений обязуются:

4.3.1. Обеспечивать своевременную, в установленные сроки и порядке оплату за предоставленные по Договору работы и услуги.

4.3.2. Обеспечивать оплату вывоза крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

4.3.3. Обеспечивать выполнение предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, фактически проживающих в помещении(ях) совместно с Собственниками или работающих в нем. При отсутствии этих данных все расчеты производятся согласно действующего законодательства. Управляющая компания производит перерасчет платежей за весь период с момента предоставления данных, указанных в настоящем пункте.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании информацию о новом Собственнике и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании правоустанавливающий документ на помещение, аренду, найм и другие документы.

подтверждающие смену собственника или владельца.

- о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, зарегистрировать индивидуальный прибор учета в управляющей компании.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей компанией.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

4.3.8. Не осуществлять перепланировку помещений и (или) переустройство внутренних инженерных сетей, приборов отопления без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством, согласования с Управляющей компанией и другими собственниками многоквартирного жилого дома.

4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией. При выходе из строя приборов учета устанавливать (заменять) счетчики на аналогичные.

4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории РМ в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.14. Передавать Управляющей компании с 20 по 23 число каждого месяца показания индивидуальных приборов учета.

4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо в связи с нарушением Собственниками п.п. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет виновного Собственника.

4.3.18. Передать в течение трех рабочих дней со дня заключения настоящего договора Управляющей компании необходимую техническую документацию на многоквартирный жилой дом и иные документы, связанные с управлением данным домом.

4.3.19. Ежемесячно оплачивать объем коммунальных ресурсов на содержание общедомового имущества в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.3.20. Дают согласие управляющей компании ООО «ЖЭК «Октябрьский» осуществлять обработку персональных данных, включая обработку телефонных номеров собственников и проживающих в помещении для осуществления смс-информирования и авто-информирования, а также сбор, систематизацию, накопление, хранение уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4.3.21. Избрать на общем собрании уполномоченное лицо (Председателя Совета МКД ТСЖ ТСН) от собственников многоквартирного дома.

Уполномоченное лицо обязано:

- осуществлять приемку работ и услуг по заключенному договору, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

-устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников и общему имуществу многоквартирного дома

-устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

- утвердить план услуг и работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- исполнять иные права и обязанности по договору, которые не относятся к решению общего собрания собственников многоквартирного дома.

Уполномоченное лицо обязано в течение одних суток письменно уведомить управляющую компанию о своем отсутствии, болезни и (или) других уважительных причинах, по которым лицо не имеет возможности принять работы. В таком случае документы могут быть подписаны любым дееспособным собственником помещения многоквартирного жилого дома.

4.3.22. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

4.4. Собственники помещений имеют право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок через уполномоченное лицо, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Республики Мордовия, применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за жилищные и коммунальные услуги. Собственники производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (при наличии):

отопление, горячее водоснабжение,
холодное водоснабжение, водоотведение,
электроснабжение, газоснабжение,
обращение с ТКО.

- жилищные услуги:

содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,

управление многоквартирным домом,

холодное водоснабжение на содержание общего имущества,

отведение сточных вод в целях содержания общего имущества,

электроснабжение на содержание общего имущества.

Другие услуги в целях содержания общего имущества

5.2. Собственники производят оплату жилищных услуг исходя из утвержденного размера платы за один кв.м. общей площади помещения. Оплату коммунальных услуг (при наличии), исходя из размера платы на соответствующую коммунальную услугу. Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифа и количества потребленной услуги за расчётный период, определённого по показаниям приборов учёта или, при отсутствии, неисправных или с истёкшим сроком поверки приборов учёта - исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг. При этом обязанность содержать в рабочем состоянии, осуществлять своевременную поверку индивидуальных приборов учёта лежит на собственниках помещений.

Управляющая компания вправе рассчитывать размер оплаты за коммунальные услуги за несколько расчётных периодов исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, либо среднего потребления конкретного помещения, но с обязательным проведением перерасчёта оплаты по показаниям приборов учёта.

5.3. Размер платы за жилищные услуги в рамках Договора (п.5.1.) устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении N 2.

5.4. Размер платы за жилищные услуги в фиксированном размере определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании указанным в Приложении N3, либо может быть установлен решением уполномоченного органа субъекта (либо муниципального образования).

5.5. Размер платы за жилищные услуги устанавливается на срок один год. В последующем указанная стоимость может быть проиндексирована в зависимости от изменения предельного индекса потребительских цен, установленного в Республике Мордовия на следующий календарный год, путем принятия общим собранием собственников помещений решения об утверждении платы за жилищные услуги.

Если на общем собрании собственников помещений не принято решение об утверждении размера платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт помещения, за управление многоквартирным домом размер платы может быть проиндексирован, применяется размер платы, установленный субъектом (муниципальным образованием).

5.6. Оплата Собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией платежного документа. В выставляемом Управляющей компанией платежном документе указываются: объем и стоимость единицы услуги, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

Все поступающие от Собственников суммы за оплату жилищно-коммунальных услуг направляются в первую очередь на погашение задолженности за прошедшие месяцы и лишь затем на оплату расчетного периода, за который выставлен платежный документ.

5.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.9. Срок внесения платежей:

- до 30 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственников в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

5.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, данные работы и услуги оплачиваются Собственниками дополнительно на основании включения в квитанцию на оплату ЖКУ.

Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленной Управляющей компанией суммы на оплату. В квитанции должно быть указано: наименование дополнительных работ, их объем и стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.13. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г.Саранска. Перерасчет платы по «содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту», услуге "управление", коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, не производится.

5.14. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

6. Контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему договору

6.1. Собственники осуществляют контроль за деятельностью Управляющей компании посредством:

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

6.2. Управляющая компания и собственники многоквартирного дома имеют привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую лицензию.

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

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Уполномоченным лицом собственников. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и/или подрядной организации), другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта. Акт составляется в 1 (одном) экземпляре. Настоящий акт считается действительным в том случае, если он утвержден директором управляющей компании.

6.5. Управляющая компания ежегодно в течение 1 (первого) квартала, следующего за отчетным, предоставляет собственникам в письменной форме отчет по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту путем вручения (отправления заказным письмом, электронной почтой и т.д.) уполномоченному лицу многоквартирного дома. В случае, если собственники помещений в течение 30 рабочих дней не представят возражений Управляющей компании по отчету, отчет считается принятым без возражений.

6.6. Управляющая компания обязана мотивированно отвечать на устные и письменные обращения собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

6.7. Порядок рассмотрения Управляющей компанией поступивших возражений, обращений регламентируется положением о порядке регистрации и удовлетворения обоснованных претензий населения.

6.8. Предоставление любых документов, отчетов, актов уполномоченному лицу собственников помещений многоквартирного дома осуществляется:

- путем передачи лично уполномоченному лицу собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей компанией уполномоченному лицу Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей компании, уполномоченным лицом собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись уполномоченного лица с расшифровкой ФИО,

- путем направления Управляющей компанией Акта уполномоченному лицу заказным письмом с простой формой уведомления и с описью вложения по адресу нахождения имущества уполномоченного лица собственников в данном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается дата отправки заказного письма.

- путем переписки Сторонами посредством использования электронной почты, письмо считается полученным, если управляющая компания подтвердила его получение.

В случае, если собственники помещений в течение 5 рабочих дней не представят возражений Управляющей компании по актам выполненным работ, отчетам, планам, документы считаются принятыми без возражений.

6.9. В случае, если в срок, указанный в п. 6.8 настоящего Договора уполномоченным лицом не представлен Акт или не представлены обоснованные возражения по акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей компании считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7. Ответственность сторон

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. В том числе, в случае самовольного вмешательства собственников в устройство инженерных систем в жилом помещении.

7.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 (одной сто тридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

7.4. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, они несут ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору. Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.7. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.8. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.9. Управляющая компания не осуществляет выполнение работ и оказание услуг в отношении имущества, которое в рамках настоящего договора не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме. Бремя содержания данного имущества лежит на ТСЖ, ТСН и (или) собственниках помещений многоквартирного дома.

7.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами по переговорам. В случае если, стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон. Исковые требования о взыскании задолженности за ЖКУ предъявляются в суд по месту нахождения имущества (Объекта), находящегося под управлением управляющей компании.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками в течение 2-х недель от даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении их прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

8.4. Собственники вправе предъявить требования о ненадлежащем качестве результата выполненных работ (гарантийный срок), оказанных услуг в течение одного года со дня подписания акта приема - передачи выполненных работ, оказанных услуг.

8.5. Подписанием настоящего договора собственники многоквартирного дома уполномочивают Управляющую компания от своего имени:

- организовывать обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества Собственников в многоквартирном жилом доме;
- организовывать обеспечение Собственников многоквартирного жилого дома жилищными и коммунальными услугами;
- совершать от имени Собственников многоквартирного жилого дома сделки, необходимые для выполнения функций по управлению общим имуществом Собственников многоквартирного жилого дома (договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, договоры на предоставление жилищных и коммунальных услуг, водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и др.);
- вести всю необходимую работу, связанную с предоставлением собственникам помещений выписок из домовой книги, справок о составе семьи, о состоянии финансового лицевого счета.
- осуществлять сбор платежей с Собственников, нанимателей, арендаторов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и иные предоставляемые жилищные и коммунальные услуги;
- представлять интересы Собственников многоквартирного жилого дома в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с юридическими лицами и гражданами;
- получать предназначенные собственникам жилых помещений субсидии, выплачиваемые органами государственной власти и местного самоуправления на оплату жилищно - коммунальных услуг;
- осуществлять технический надзор и контроль за качеством предоставляемых Собственникам многоквартирного жилого дома сторонними организациями и гражданами жилищных и коммунальных услуг;

8.6. В случае регулярного уклонения собственников помещений от оплаты предоставляемых услуг и выполненных работ по настоящему договору, Управляющая компания, после письменного уведомления собственников помещений, вправе приостановить или ограничить предоставление отдельных видов, либо всех услуг по настоящему договору.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Заключительные положения

10.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует один год. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с 01 февраля 2023 года.

10.2. Договор может быть прекращен, изменен или расторгнут на основаниях и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая компания в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.4. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

10.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

10.6. Справочная информация, подача заявок:

тел. 24-32-52 директор, тел. 24-10-75 бухгалтерия, тел. 31-15-52 паспортный стол,

тел. 24-18-41 расчетный отдел (квартплата) ООО «ЖЭК «Октябрьский»

тел. 55-10-53 жилищно-эксплуатационный участок,

тел. 77-79-22 аварийная диспетчерская служба, выходные, праздничные дни, понедельник-пятница с 17-01 до 07-59.

10.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:
приложение №1 – состав имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление;

приложение №2 - перечень работ, услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

приложение №3 – размер платы за жилищные услуги

11. Реквизиты и подписи сторон

ТСЖ «№ 60» на основании протокола №1
общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома №118 по ул.
Волгоградская г. Саранск, РМ от 06.11.2022
года
ИНН 1328908606, КПП 132801001



Председатель

Е.Б. Девяткина

Е.Б. Девяткина

Управляющая компания:
ООО «ЖЭК «Октябрьский»
430005, РМ, г. Саранск ул. Рабочая, д.75
ИНН/КПП: 1326228193/132601001
р/с:40702810908180000989 филиал
«Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
к/с: 30101810145250000411
БИК: 044525411, ОГРН: 1141326001552
тел. 24-10-75, факс: 24-32-52



Директор

Т.А. Фролова

Т.А. Фролова

**Состав общего имущества многоквартирного жилого дома,
в отношении которого будет осуществляться управление.**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1.	Места общего пользования (тамбуры, вестибюль, лифтовый холл, лестничные площадки)	кв. м.	780,9
2.	Лифты	шт.	2
3.	Лифтовые шахты	шт.	2
4.	Чердак	кв. м.	432,9
	Технический этаж	кв. м.	
5.	Подвальное помещение	кв. м.	432,9
6.	Крыша	кв. м.	456,0
7.	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции:		Согласно проектным данным
8.	Электрическое оборудование:		
9.	Санитарно-техническое оборудование:		
10.	Площадь уборки придомовой территории, элементы благоустройства, в том числе МАФы и объекты для обслуживания, эксплуатации и благоустройства:		
11.	Наружные подводящие инженерные коммуникации (при наличии)		



Председатель ТСЖ «№ 60»

Е.Б. Девяткина

Директор Управляющей компании
ООО «ЖЭК «Октябрьский»



Т.А. Фролова



**Перечень работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания, технического обслуживания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения
(в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013г. №290)**

1. Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования (выполняется в зависимости от этажности дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей	2 раза в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
4	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей доводчиков, дверных ручек	2 раза в год
5	Мытье окон	2 раза в год

2. Состав и периодичность работ по содержанию лифта(ов) (выполняется при оборудовании дома лифтом)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
2	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков каб лифта	2 раза в месяц
3	Техническое освидетельствование	1 раз в год
4	Оценка соответствия лифта	1 раз в год
5	Страхование лифтов	1 раз в год
4	Техническое обслуживание	круглосуточно
5	Аварийное техническое обслуживание	круглосуточно
6	Диспетчерская связь	круглосуточно

3. Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборки. Данные работы выполняются в рабочее время управляющей организации (исполнителя услуги), за исключением объявления в соответствии с законодательством Российской Федерации чрезвычайной ситуации).

№	Перечень работ	Класс территории
		1
Холодный период		
1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости
2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже чем через 3 часа во время снегопада
3	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток
4	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток во время гололёда
5	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания

		всех работ - 3 часа
6	Очистка урн, установленных возле подъездов, от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки
7	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
8	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
Теплый период		
9	Подметание и частичная уборка территории	ежедневно
10	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	ежедневно
11	Уборка газонов	1 раз в двое суток
12	Выкашивание газонов (при высоте растений более 10 см)	по мере необходимости, но не реже 3 раз за сезон
13	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки
14	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
15	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
16	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	ежедневно
17	Полив тротуаров	по мере необходимости

4. Состав и периодичность работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	круглосуточно
2	Содержание аварийно-диспетчерской службы	круглосуточно

5. Состав и периодичность обязательных осмотров визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту)

	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров		Примечание
		Общий	Частичный	
1	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2	-	
4	Металлические конструкции	2	-	
5	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2	-	
6	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	2	-	по графику упр. организации
7	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	2	-	по графику упр. организации
8	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	2	-	по графику упр. организации
9	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	-	По мере необходимости	При проведении общих осмотров
10	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях, тех.этажах, чердаках	не реже 1 раза в 1 месяц	По мере необходимости	
11	Осмотр водомерных узлов			
12	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях			

13	Осмотр выпусков колодцы	канализационных в канализационные		
----	-------------------------------	---	--	--

6. Состав и периодичность работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности)

№	Перечень работ	Периодичность	
		для жилого дома этажностью свыше 6 эт.	
1	Очистка чердачных помещений от мусора	1 раз в год	1 раз в год
2	Очистка кровли от мусора	2 раза в год	2 раза в год
3	Закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	по необходимости	
4	Проверка исправности слуховых окон, выходов на кровлю	по мере необходимости	
5	Удаление с крыш сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	по мере необходимости	
6	Очистка подвального помещения от мусора	2 раза в год	
7	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам	по мере необходимости	
8	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	по мере необходимости	
9	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	регулярно	
10	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	по мере необходимости	по мере необходимости
11	Смена шпингалетов на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости	по мере необходимости
12	Смена ручек на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости	по мере необходимости
13	Установка пружин на входных дверях	по мере необходимости	по мере необходимости

7. Состав и периодичность работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости, с заменой креплений трубопроводов
3	Ликвидация воздушных пробок в системе ГВС	по мере необходимости
4	Замена неисправных кранов ХВС и ГВС	по мере необходимости
5	Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости

6	Уплотнение резьбовых соединений	по мере необходимости
7	Проверка изоляции трубопроводов	по мере необходимости с восстановлением изоляции
8	Промывка и прочистка водоподогревателя	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
9	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	по мере необходимости

8. Состав и периодичность работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках)	по мере необходимости
2	Замена перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
3	Замена светильников	по мере необходимости
4	Ремонт или замена выключателей в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
5	Мелкий ремонт электропроводки в подъездах, подвалах	по мере необходимости

9. Состав и периодичность работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматич. устройств)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
3	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
4	Промывка грязевиков	1 раз в год, в зависимости от степени загрязнения
5	Контроль за параметрами теплоносителя	не реже одного раза в день
6	Проверка исправности запорно - регулирующей арматуры	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года с заменой до 2 запорных устройств в год
8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
9	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год. с восстановлением изоляции
10	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля
11	Отглушка ВСО	ежегодно после окончания отопительного сезона
12	Промывка внутренней системы отопления дома	ежегодно после окончания отопительного сезона, до полного осветления воды
13	Гидравлическое испытание трубопроводом ВСО	ежегодно перед началом отопительного сезона
14	Заполнение хим.очищенной водой ВСО	ежегодно перед началом отопительного сезона
15	Регулировка и наладка системы отопления дома	ежегодно перед началом отопительного сезона
16	Разглушка ВСО	ежегодно перед началом отопительного сезона

10. Состав, периодичность прочих услуг

№	Перечень работ	Периодичность
1	Техническое обслуживание ВДГО	в соответствии с нормативно-технической документацией
2.	Техническое обслуживание и ремонт газового оборудования	в соответствии с нормативно-технической документацией

3	Проведение дератизации и дезинсекции	по мере необходимости, но не реже 1-го раза в год
4	Проверка качества воды	в соответствии с планом – графиком
5	Обслуживание вентиляционной системы дома	тех. осмотры; прочистка дымовентиляционных каналов в соответствии с нормативно-технической документацией; пылеуборка и дезинфекция не реже 1 раза в 3 года; устранение засоров по заявкам

11. Состав услуги управления

№	Перечень работ	Периодичность
1	Административно-управленческие услуги управляющей организации, направленные на обеспечение надлежащего содержания общего имущества	Постоянно
2	Учетно-расчетное обслуживание	учетно-расчетное обслуживание по рабочему расписанию, формирование платежных документов 1 раз в месяц
3	Услуги банка (комиссионное вознаграждение банка за прием платежей за коммунальную и жилищную услуги)	Постоянно
4	Информационные услуги (диспетчерские услуги)	Круглосуточно

Председатель ТСЖ «№ 60»

Директор Управляющей компании
ООО «ЖЭК «Октябрьский»



Е.Б. Девяткина



Т.А. Фролова

Приложение №3 к договору
управления многоквартирным домом
№ 6 от 20 декабря 2022 года

Размер платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в МКД, плата за услуги и работы по управлению МКД, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме №118 по ул. Волгоградская, г. Саранск, РМ:

Размер платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме за 1 м² общей площади – 18 руб. 04 коп.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом за 1 м² общей площади - 05 руб. 40 коп.

Председатель ТСЖ «№ 60»



Е.Б. Девяткина

Директор Управляющей компании
ООО «ЖЭК «Октябрьский»



Т.А. Фролова