

Договор

управления многоквартирным домом.

Тверская область, Калининский район «14» февраля 2018 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Объединенные строители», в лице Генерального директора Дорогобед Елена Юрьевна, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик»,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГОРОД МЕНЕДЖМЕНТ», в лице Генерального директора Назарова Станислава Евгеньевича, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая компания по заданию Застройщика, как собственника помещений, в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: **Тверская область, Калининский район, Черногоубовское сельское поселение, дер. Батино, ул.Сергея Есенина, д.№ 4** (далее МКД), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, именуемые в дальнейшем «Собственник» или «Собственники» и иным лицам, имеющим право пользования жилым помещением, именуемые в дальнейшем «Домовладелец» или «Домовладельцы», осуществлять иную направленную на достижения целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

1.4. Технические параметры МКД отражены в Приложении №1, к настоящему Договору. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Сторон определены в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору. Виды работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества и периодичность их проведения определены в Приложении № 4 к настоящему Договору. Виды предоставляемых коммунальных услуг и их качество определены в Приложении № 5 к настоящему Договору. Все Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Права и обязанности Управляющей компании.

2.1 Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников (Домовладельцев), в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Самостоятельно и (или) путем привлечения третьих лиц, выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, а в случае принятия общим собранием соответствующего решения – работ капитального характера общего имущества МКД в объеме, предусмотренном Договором и решением общего собрания Собственников (Домовладельцев), в границах своей эксплуатационной ответственности.

2.1.3. Подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, расчет расходов (сметы) на их проведение. Решение о проведении дополнительных работ принимается общим собранием Собственников (Домовладельцев).

2.1.4. Принимать от Застройщика и осуществлять хранение технической, исполнительной документации на МКД. Перечень технической документации, полученной от Застройщика, отражается в Приложении №6 к настоящему Договору.

2.1.5. Проверять техническое состояние общего имущества собственников помещений, обеспечивать его сохранность и рациональное использование, не допускать его повреждения. Систематически проводить технические осмотры МКД и корректировать техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников (Домовладельцев), при установлении порядка владения и пользования общим имуществом, в том числе принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий Собственников (Домовладельцев), или третьих лиц, затрудняющих реализацию прав на общее имущество Собственников в МКД или препятствующих этому.

2.1.7. Подготавливать и направлять Собственникам (Домовладельцам) предложения по проведению капитального ремонта, в том числе перечень работ, сроки их проведения, размер платежей на проведение капитального ремонта в расчете на единицу площади жилого помещения собственника для последующего принятия решения на общем собрании.

2.1.8. В рамках своих полномочий осуществлять подготовку дома к сезонной эксплуатации.

2.1.9. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам (Домовладельцам), в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в том числе, заключить договоры с соответствующими организациями на теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Подписанием настоящего договора Застройщик наделяет Управляющую организацию полномочиями по заключению соответствующих договоров от его имени.

2.1.10. Принимать работы и услуги, выполненные по заключенным договорам на предоставление коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества. Контролировать исполнение договорных обязательств организациями-поставщиками, устанавливать факты неисполнения/ненадлежащего исполнения указанных договоров.

2.1.11. Обеспечивать Собственников (Домовладельцев), информацией об организациях, осуществляющих обслуживание МКД, а также об организациях – поставщиках коммунальных услуг.

2.1.12. Информировать Собственников (Домовладельцев), о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставление услуг качеством ниже установленного.

2.1.13. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

2.1.14. Организовать своими силами или путем привлечения третьих лиц на условиях по своему усмотрению предоставление иных услуг (радиовещание, телевидение, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда, интернета и т.п.).

2.1.15. Организовать начисление Собственникам (Домовладельцам), платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги, и иных платежей (в том числе: платы за кабельное телевидение, коллективную антенну, домофонную систему, вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, техническое обслуживание лифта и лифтовых шахт) в размере, установленном договором и(или) в соответствии с утвержденными тарифами общим собранием собственников помещений.

2.1.16. Производить сбор установленных платежей; самостоятельно или с привлечением третьих лиц взыскивать задолженность по оплате жилищно-коммунальных платежей в судебном порядке, с заключением договора на оказание услуг и оплатой.

2.1.17. Своевременно информировать Собственников (Домовладельцев), об изменении размеров установленных платежей по содержанию общего имущества и стоимости коммунальных услуг.

2.1.18. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные соответствующими договорами, принятые от Собственников (Домовладельцев), денежные средства в уплату платежей за предоставленные услуги по содержанию общего имущества и коммунальные услуги.

2.1.19. В случае предоставления управляющей компанией коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную законодательством продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги при начислении платежей.

В случае принятия Собственниками на общем собрании решения: об установлении прямых платежей, в адрес ресурсоснабжающих организаций, ответственность за правильность и полноту начислений, ненадлежащее качество коммунальных услуг или с перерывами, превышающими установленную законодательством продолжительность, несет ресурсоснабжающая организация.

2.1.20. Представлять интересы Собственников (Домовладельцев), в органах государственной власти и органах местного самоуправления, в ресурсоснабжающих организациях, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.21. Вести учет расходов и доходов по обслуживанию МКД и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания в помещении. Собственники разрешают использовать указанные данные для печати счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг, как самой управляющей компанией, так и с привлечением третьих лиц. Хранить протоколы общего собрания собственников в многоквартирном доме и иные решения, принимаемые Собственниками в течение одного календарного года, с момента принятия такого решения.

2.1.22. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников (Домовладельцев), на качество (режим) предоставления коммунальных услуг и обслуживания общего имущества МКД, жалоб на управление МКД, а также учет их исполнения. Рассматривать в установленный законом срок претензий Собственников (Домовладельцев), в т.ч. связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.23. Обеспечивать ведение регистрационного учета Собственников (Домовладельцев), и лиц, имеющих право пользования этими помещениями, в силу закона, и организацию работы паспортного стола.

2.1.24. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников (Домовладельцев), при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, в том числе направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба имуществу МКД или имуществу Собственников (Домовладельцев), в течении 10 календарных дней, с момента поступления письменного обращения собственников такого помещения в адрес Управляющей компании.

2.1.25. Обеспечивать конфиденциальность информации о персональных данных Собственников (Домовладельцев), (ФИО, паспортные данные, адрес). Подписание настоящего Договора является согласием Собственников (Домовладельцев), на действия Управляющей компании, по заключению договоров с третьими лицами на обработку, сбор, оформление, доставку платежных документов (счетов-квитанций), с учетом льгот и персональных данных Собственников (Домовладельцев), а также на передачу персональных данных Собственников (Домовладельцев), с этим связанных, таким третьим лицам, в том числе и передача данных в ресурсоснабжающие организации.

2.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию, в том числе осуществлять их опломбирование, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных и промежуточных показаний приборов учета, установленных в жилых и нежилых помещениях.

2.1.27. Выдавать Собственников (Домовладельцев), или их представителям: справки и иные предусмотренные действующим законодательством документы в сроки, установленные действующим законодательством.

Выдача справок и иных документов осуществляется бесплатно, за исключением Согласия (заключения) на выполнение перепланировки и реконструкции помещений.

2.1.28. Предварительно уведомлять Собственников (Домовладельцев), посредством размещения объявления на доске информации на первом этаже, в каждом подъезде жилого дома: о проведении технического осмотра общедомового оборудования или несущих конструкций дома, рас-

положенных внутри помещений МКД, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ.

2.2 Управляющая компания в праве:

2.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию многоквартирного дома, по текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников (Домовладельцев), как самостоятельно, так и частично, путем привлечения третьих лиц, по гражданским договорам.

2.2.2. Совершать любые сделки в интересах Собственников (Домовладельцев), для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, определять способ и цели его использования, в том числе варианты благоустройства придомовой территории, детских площадок, лестничных клеток.

2.2.3. По согласованию с Собственниками (Домовладельцами), расположенных в пределах одного подъезда, определить порядок и условия организации указанного пространства, в том числе порядок доступа в него и условия пользования. При необходимости, заключить от имени собственников этого подъезда соответствующие договора, на предоставление дополнительных услуг, плата за которые не включена в стоимость платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе услуги домофона, интернета.

2.2.4. Приостанавливать или ограничивать подачу горячей и холодной воды, услуг по отводу воды (канализации), электрической энергии за месяц после письменного предупреждения (уведомления) в случае:

а) неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника (Домовладельца), задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, более превышающей сумму 2 (двух) месячных размеров платы, за содержание дома и коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от оборудования помещения прибором учета, и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;

б) проведение планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу МКД;

в) выявления факта самовольного подключения Собственников (Домовладельцев), к внутридомовым инженерным сетям;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственники (Домовладельцы), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением ГЖИ по Тверской области РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

2.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений, в многоквартирном доме.

2.2.6. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и общего имущества МКД, принимать меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случае использования помещений не по назначению, в том числе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению, обращаться в судебные инстанции для восстановления первоначального состояния помещений.

2.2.7 В сроки, установленные законодательством, проверять техническое состояние приборов учета в помещениях Собственников (Домовладельцев), сверять их показания с теми сведениями, которые собственники и(или) иные потребители жилищно-коммунальных услуг, указывают при осуществлении платежей за потребленные коммунальные услуги, измерять отопливаемую площадь, а также проверять количество лиц, пользующихся жилищно-коммунальными услугами.

2.2.8. Использовать денежные средства, полученные Управляющей компанией при экономном управлении вверенной ей собственностью, по своему усмотрению в целях, не противоречащих целям настоящего договора. Указанные средства могут быть направлены, в том числе, на выполнение дополнительных работ по содержанию дома, возмещению непредвиденных расходов, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям.

2.2.9. В случае возникновения аварийной ситуации в жилом и нежилом помещении, грозящей повреждением имущества других собственников, ликвидировать ее с привлечением служб МЧС.

2.2.10. Ограничивать по своему усмотрению представление услуг, не связанных с подачей тепла, воды, электроэнергии и водоотведения, до оформления (70 % собственников помещений МКД) своих прав на помещения. Под оформлением прав собственников понимается их государственная регистрация в ЕГРП.

2.2.11. Не выдавать справок, документов, не представлять иную информацию в случае наличия у Собственника (Домовладельца), задолженности по оплате за содержание дома и коммунальные услуги, до полного погашения такой задолженности.

2.2.12. От имени Собственника (Домовладельца), обратиться в соответствующие органы с заявлением о формировании земельного участка под обслуживание и эксплуатацию МКД.

2.2.13. Занимать все технические помещения в многоквартирном доме, для размещения паспортного стола, технических служб, складских работ и для иных целей, связанных с управлением жилым домом.

3.Права и обязанности Собственника (Домовладельца).

3.1. Собственник (Домовладелец) обязуется:

3.1.1. Использовать принадлежащие ему помещения и общее имущество МКД по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других Собственников (Домовладельцев), в том числе не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 часов (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00 часов).

3.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества, в том числе: бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе объектам благоустройства придомовой территории, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не осуществлять складирование крупногабаритного мусора и ТБО в подъездах, на лестничных клетках, на придомовой территории, не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию.

Правила пользования помещением, в том числе регламент заселения, правила установки приборов учета и иные документы, регулирующие порядок пользования общим имуществом многоквартирного дома, представлены для ознакомления, в помещении Управляющей компании расположенной по адресу: Тверская область, Калининский район, Черногоубовское сельское поселение, деревня Батино, улица Сергея Есенина, дом № 1, квартира № 9А.

3.1.3. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику (Домовладельцу), имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу МКД.

3.1.4. Проводить работы по реконструкции, переоборудованию, перепланировке помещения, исключительно в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с обязательным предварительным письменным уведомлением Управляющей компании: о планируемых работах и получения письменного Согласия (Заключения) Управляющей компании.

3.1.5. Привлекать для проведения специализированных работ по обустройству помещений лиц и/или организации, отвечающие требованиям действующего законодательства о допусках для проведения определенных видов работ.

3.1.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, мощностью превышающие технические возможности внутридомовой электрической сети; дополнительные секции приборов отопления; регулирующую и запорную арматуру, без согласования с Управляющей компанией. Не использовать оборудование и приборы, не отвечающие требованиям действующего законодательства и не имеющие технических паспортов.

3.1.7. Не осуществлять самостоятельно, слив воды из систем и приборов отопления, не осуществлять переоборудование внутренних инженерных систем, демонтаж, перенос мест установки приборов учета, без согласования с Управляющей компанией.

3.1.8. В течение 10 дней, со дня приобретения права собственности на помещение установить приборы учета потребления воды и пригласить представителя Управляющей компании для их опломбировки. В случае неисполнения данного требования плата за пользование услугами водоснабжения осуществляется на основании норматива, утвержденного органом самоуправления.

3.1.9. Не позднее 20-го числа, текущего месяца, предоставлять в Управляющую компанию данные: о показаниях индивидуальных приборов учета. В случае неисполнения данной обязанности начисление платы за конкретную коммунальную услугу, осуществляется на основании норматива, утвержденного органом местного самоуправления.

3.1.10. Производить оплату за жилое помещение, в том числе оплату коммунальных услуг, иных платежей, предусмотренных настоящим договором, до 10 числа месяца, следующего за отчетным, в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.11. Уведомлять Управляющую компанию и своевременно предоставлять документы, подтверждающие информацию:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником (Домовладельцем);

- о наличии, в соответствии с действующим законодательством оснований для предоставления Собственнику (Домовладельцу), и/или лицам, зарегистрированным по месту проживания, в помещении: льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

При отсутствии этих данных, все расчеты производятся исходя из численности проживающих;

- о наличии оснований для перерасчета начисленных платежей, с предоставлением подтверждающих документов (в случае отсутствия по месту проживания, в течение длительного времени, оплаты коммунальных платежей в другом месте);

- о заключении договора найма (аренды), в соответствии с которым, обязанность по внесению платы: за содержание и ремонт общего имущества и потребление коммунальных услуг возложены на третье лицо;

- о смене Собственника (Домовладельца) помещения.

3.1.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ, в принадлежащие ему на праве собственности помещения, представителям Управляющей компании и иных уполномоченных организаций, для устранения аварий, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета, а также для осуществления полномочий Управляющей компании, по контролю за правильностью показаний приборов учета.

3.1.13. Немедленно сообщать в Управляющую компанию или аварийно-диспетчерскую службу: об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг.

3.1.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.15. Предоставить Управляющей компании все технические помещения, расположенные в многоквартирном доме для размещения: паспортного стола, технических служб, складских работ и для иных целей, связанных с управлением таким домом.

3.1.16. Собственники (Домовладельцы), помещений обязаны нести расходы: по содержанию индивидуальных приборов учета ресурсов.

3.2. Собственник (Домовладелец) вправе:

3.2.1. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором;

- ознакомления, с условиями и порядком исполнения заключенных Управляющей компанией, договоров;

- составления актов о нарушении условий договора;

- требования предоставления ежегодного письменного отчета: о выполнении условий Договора, включая информацию о выполненных работах: по содержанию и ремонту общего имущества, финансовых расходах, сведениях о нарушениях, выявленных контролирующими органами;

- иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

В целях осуществления контроля Собственник (Домовладелец) обращается в Управляющую компанию с соответствующим запросом.

Срок для рассмотрения и ответа по существу на указанный запрос Управляющей компанией, не может быть более 5 (пяти) рабочих дней.

3.2.2. Привлекать, путём соответствующего письменного поручения Собственника (Домовладельца), экспертные организации и специалистов, для контроля качества выполняемых по настоящему Договору и оказываемых услуг.

3.2.3. Требовать от Управляющей компании предоставления сведений: о правильности начисления платы, за содержание дома и за коммунальные услуги, а так же о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты, за содержание дома и за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией неустоек (штрафов).

3.2.4. Требовать изменения размера платы, в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ, по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.5. 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, утверждённым постановлением Правительства РФ.

Перерасчёт, предусмотренный пунктами 3.2.3. и 3.2.4. настоящего договора осуществляется Управляющей компанией, в следующем месяце, в котором услуга была оказана ненадлежащим образом.

3.2.6. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причинённых невыполнением или ненадлежащим выполнением Управляющей компанией, либо лицами, привлечёнными Управляющей компанией, своих обязательств по договору.

3.2.7. Самостоятельно обратиться: в компетентные органы, с заявлением: о формировании земельного участка под обслуживание и эксплуатацию МКД.

3.2.8. Инициировать проведение общего собрания собственников МКД, по своему усмотрению и определять повестку дня, такого собрания.

3.2.9. Передавать Управляющей компании показания приборов учёта любым удобным способом, в том числе телефонограммой, по телефону или по средством электронной почты или на бумажном носителе.

3.2.10. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на: доступ в помещение для проведения проверок приборов учёта, планового осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения ремонтных работ, не связанных с устранением аварий, а для совершения иных действий, предусмотренных настоящим договором. Документом, подтверждающим полномочия на доступ, является наряд, подписанный руководителем Управляющей компании или его заместителем о направлении такого лица, в целях проведения указанной проверки.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим жилищным законодательством.

4. Стоимость услуг. Порядок расчётов по договору.

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, для Собственника (Домовладельца) и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, включает в себя:

- *Плату за содержание и ремонт общего имущества МКД, включающую в себя плату: за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;*

- *Плату за коммунальные услуги, включающие плату: за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. В состав платы за коммунальные услуги (за исключением отопления) входит плата за: услуги, которые оказываются Собственнику (Домовладельцу), в помещении, и плата за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды многоквартирного дома;*

- *Взнос на капитальный ремонт.*

4.2. Обязанность по оплате стоимости услуг по содержанию дома и коммунальных услуг по настоящему Договору возникает у Собственника (Домовладельца), в сроки, установленные Жилищным кодексом РФ, в дальнейшем ЖК РФ.

Прекращение права собственности, права пользования по договору найма, права пользования по договору аренды, является основанием для прекращения настоящего договора и прекращения обязанности по оплате любых платежей, установленных настоящим договором, за исключением платежей, обязанность по внесению которых возникла в течение срока действия договора.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников помещений, в многоквартирном доме, с учётом Предложений Управляющей компании, и устанавливается на срок не менее одного года. Стои-

мость работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД на момент подписания настоящего договора определяется: Приложением № 7 настоящего договора.

В последующем указанная в Приложении стоимость, может индексироваться, в случае изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

В случае, если Собственниками помещений в МКД не будет утверждён: предложенный Управляющей компанией размер платы за содержание и текущий ремонт дома, применяется плата, установленная органом местного самоуправления - Решением Тверской городской Думы.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается исходя из объёма и периодичности оказания услуг в соответствии с Приложением № 7.

В случае, если в результате эксплуатации МКД возникают дополнительные расходы, по содержанию и текущему ремонту общего имущества (выполнение работ в объёме, превышающем предусмотренный договором), указанные услуги оплачиваются сверх платы, установленной за содержание дома.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года и рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учёта. При отсутствии приборов индивидуальных приборов учёта размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, установленной органами местного самоуправления.

4.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится Собственником (Домовладельцем) на расчётный счёт или в кассу Управляющей компании, а в случае принятия общим собранием собственников решения о прямых платежах за коммунальные услуги: на расчётные счета ресурсоснабжающих организаций (поставщику коммунального ресурса).

4.6. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.7. Неиспользование Собственником (Домовладельцем) помещения не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги и за содержание дома.

4.8. При временном отсутствии Собственника (Домовладельца) в жилом помещении, за отдельные виды коммунальных услуг пересчитываются в порядке, установленном Правительством РФ. Пересчёт платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД не производится.

4.9. Помимо услуг, указанных в пункте 2. Настоящего договора, Управляющая компания вправе оказать Собственнику (Домовладельцу) дополнительные услуги, не связанные с выполнением работ по обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с прейскурантом цен, утверждённым руководителем Управляющей компании. Оплата за оказанные услуги осуществляется на основании дополнительного договора на оказание услуг, заключаемого сторонами настоящего договора. (Перечень и стоимость дополнительных услуг установлен в Приложении № 8, к настоящему договору).

4.10. В случае необходимости проведения дополнительных работ, носящих разовый характер, связанных с использованием общего имущества многоквартирного дома, необходимость проведения и стоимость таких работ утверждается общим собранием собственников помещений. При этом Собственник несёт затраты на производство таких работ пропорционально его доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома. Управляющая компания вправе произвести соответствующие платежи от имени Собственника с последующим включением суммы, подлежащей возмещению, в ежемесячно, выставляемую счёт-квитанцию, именуемую в дальнейшем «платежный документ».

4.11. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме не включает плату за предоставление доступа к коллективной телевизионной антенне, домофонной системе, вывозу твердых бытовых и крупногабаритного мусора, обслуживания лифтов и лифтового оборудования. Оплата вышеперечисленных услуг осуществляется в соответствии с объёмами предоставляемых услуг, по отдельной строке в структуре жилищно-коммунальных платежей.

5. Ответственность сторон по договору.

5.1. Ответственность Собственника (Домовладельца):

5.1.1. В случае нарушения Собственником (Домовладельцем) срока внесения платы, за жилищно-коммунальные услуги, ему начисляется пени в размере, установленном действующим законодательством РФ, действующей на момент оплаты от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока, установленного для оплаты по день фактической оплаты включительно.

Размер пени указывается в Квитанции об оплате, выставляемой Собственнику (Домовладельцу) ежемесячно, и подлежит оплате в сроки, установленные для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.1.2. В случае неисполнения Собственником (Домовладельцем) обязательств, предусмотренных настоящим договором, он несёт предусмотренную действующим законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда перед Управляющей компанией.

5.1.3. В случае, причинения ущерба имуществу третьих лиц и/или общему имуществу МКД, если он произошёл по вине Собственника (Домовладельца), в том числе в случае, если такой ущерб причинён, в результате неисполнения условий договора изложенных пунктах 3.1.1.-3.1.7.; 3.1.12. и 3.1.13. настоящего договора, устранить такой ущерб обязан Собственник (Домовладелец) помещения своими силами и за свой счёт, либо возместить ущерб лицу (лицам), устранившему(им) ущерб, данные затраты.

5.1.4. При выявлении Управляющей компанией несанкционированного (без соблюдения порядка согласования, предусмотренного настоящим договором) использования Собственником (Домовладельцем): мест общего пользования (перегораживание лестничных клеток, приквартирных площадок, устройство тамбуров и т.д.) Управляющая компания вправе осуществить снос соответствующих перегородок с предварительным составлением Акта и с возложением на Собственников (Домовладельцев) этих помещений: возмещения затрат по сносу несанкционированного производства работ, по реконструкции, переустройству, перепланировке этих помещений.

5.2. Ответственность Управляющей компании.

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несёт ответственность, в том числе и по возмещению ущерба, в порядке и размерах, установленных действующим законодательством и нормативными актами органов местного самоуправления города Твери и условиями настоящего договора.

5.2.2. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый МКД в результате её действий или бездействий, в размере причинённого ущерба.

5.2.3. Управляющая компания несёт ответственность за разглашение сведений, полученных о Собственниках (Домовладельцах), в соответствии с действующим законодательством.

5.2.4. В случае нарушения установленных сроков выполнения работ или оказания услуг, Управляющая компания уплачивает Собственнику (Домовладельцу) пеню, в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, за каждый день просрочки исполнения работы, услуги, начиная со дня, следующего за днём составления акта о несоблюдении сроков выполнения работ или оказания услуг.

5.2.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (если такое предоставление произошло по вине Управляющей компании) Собственник (Домовладелец), вправе требовать от Управляющей компании уплаты: неустойки (штрафа), в следующих случаях:

а) если суммарно время перерывов, в предоставлении коммунальных услуг за расчётный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленных в Приложении к настоящему договору;

б) если давление холодной или горячей воды, а также температура горячей воды в точке разбора не отвечают требованиям, установленным законодательством РФ;

в) если параметры напряжения и частоты электрической сети в жилом помещении не отвечают требованиям, установленным законодательством РФ;

г) если температура воздуха в жилом помещении МКД (в том числе в отдельной комнате квартиры) ниже значений, установленных законодательством РФ, более чем на величину допустимого отклонения температуры, и если давление во внутридомовой системе отопления меньше значения, указанного в Приложении к настоящему договору;

д) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения Собственника (Домовладельца) о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их не предоставлении.

Уплата неустойки осуществляется Управляющей компанией на основании двухстороннего акта, подписанного сторонами по настоящему договору.

6. Контроль за деятельностью Управляющей компании.

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании, в части исполнения настоящего договора, осуществляется Застройщиком, как собственником помещений и/или дом Собственниками (Домовладельцами), путём:

а) получения от ответственных лиц Управляющей компании, не позднее 5 рабочих дней, с даты обращения информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ;

б) проверки объёмов, качества и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы с участием управляющей компании;

в) подачи жалоб, претензий и прочих обращений, в письменном виде, для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

г) составления актов о нарушении условий Договора;

д) инициирования созыва внеочередного собрания собственников жилья, для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращения собственника, с уведомлением Управляющей компании - о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

е) обращение в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилого фонда, его соответствии установленным требованиям (АТИ, МЖИ, ГосПожНадзор, СЭС и другие органы) для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующего законодательством РФ.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставлении коммунальных услуг, а так же причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Домовладельца), общему имуществу МКД, а так же в случаях неправомерных действий Собственника (Домовладельца) по требованию любой из сторон, составляется акт о нарушении условий договора.

Подготовка проекта акта и его составление осуществляется силами Управляющей компании, а при отсутствии бланков акта, составляется акт, в произвольной, в письменной форме.

В случае признания Управляющей компанией или Собственником (Домовладельцем) своей вины, в возникновении нарушений, Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт подписывается комиссией, которая должна состоять, не менее чем из трёх лиц, включая представителей Управляющей компании (обязательно) и подрядной организации, Собственника (Домовладельца) помещения, свидетелей, соседей и/или иных лиц.

6.4. Акт должен содержать: *дату и время его составления, сведения о дате, времени и характере нарушения, его причины и последствия, факты причинения вреда жизни, здоровью и повреждение имущества Собственника (Домовладельца), их описание, при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка, все разногласия, особые мнения и возражения при составлении акта, подписи членов комиссии и Собственника (Домовладельца).*

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (Домовладельца), права и/или интересы, которого нарушены. При отсутствии Собственника (Домовладельца) Акт проверки составляется комиссией, без его участия, с приглашением и включением в состав комиссии независимых лиц (соседей и других лиц). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (Домовладельцу) под роспись, а в случае отказа направляется заказным письмом.

6.6. Принятые Решения общего собрания: о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору, являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, один экземпляр данного акта должен быть представлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Срок действия Договора и порядок его расторжения.

7.1. Настоящий договор действует с момента его заключения сторонами, в течение три года со дня вступления его в силу.

7.2. По истечении срока действия настоящего договора, договор считается пролонгированным на следующий срок и на тех же условиях, при условии, если за 30 дней до его истечения действия отсутствуют заявления одной из сторон об отказе от договора или на общем собрании Собственников (Домовладельцев), не избрана другая Управляющая компания.

7.3. Изменения и дополнение в настоящий договор, а так же его расторжение осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

7.4. Действие настоящего договора прекращается с момента прекращения у Собственника (Домовладельца) прав на помещение, при условии, что об этом была письменно уведомлена Управляющая компания Собственником (Домовладельцем).

В случае если Собственник (Домовладелец) своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника (Домовладельца) и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником (Домовладельцем), с которым заключён договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.5. Действие настоящего договора распространяется на Застройщика, в части тех помещений, которые не переданы Собственникам.

При передаче Застройщиком всех помещений Собственникам, либо в иных случаях, свидетельствующих об изменении способа управления, управляющей организацией, отношения Управляющей компании и Застройщика, связанные с управлением МКД считаются прекращёнными, в день отчуждения последнего помещения или в день принятия соответствующего решения общим собранием Собственников (Домовладельцев) или в иных случаях.

Приложение № 1.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ МКД.

1. Объект строительства: 10-ти этажный дом, со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Тверская обл., Калининский район, Черногубовское сельское поселение, дер. Батино, ул. Сергея Есенина дом № 4.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта.

№	Наименование	Единица измерения	Площадь
1.1.	Строительный объём всего	куб.м.	41694
1.2.	в том числе наземной части	куб.м.	38240
2.	Общая площадь жилых помещений, с учётом балконов, лоджий, веранд и террас.	кв.м.	9035.8
3.	Места общего пользования: коридоры, лестничные клетки, тамбура, мусоросборники и т.п.	кв.м.	2247.6
4.1	Нежилые помещения всего	кв.м.	1505.0
4.2.	в том числе узел учёта тепла, ИТП, водомерная насосная станция, ВУ	кв.м.	51.3
4.8.	Электрощитовая	кв.м.	21.2
4.9.	Машинное отделение	кв.м.	28.2
4.10.	Нежилое помещение	кв.м.	1008.0
5.	Общая площадь здания (с местами общего пользования и с холодными помещениями)	кв.м.	12788.4
6.	Количество зданий	единиц	1

II. Объекты жилищного строительства.

Общая площадь жилых помещений – 8557.8 кв.м. (за исключением балконов, лоджий, веранд, террас).

Количество этажей – 10 + подвальный + технический этаж.

Количество секций - 2 секции.

Количество квартир - 239/8557.8 шт./кв.м.

В том числе

- 1- Комнатные -182 шт. – 5749.6 кв.м.
- 2- Комнатные - 38 шт. – 2084.4 кв.м.
- 3- Комнатные - 10 шт. – 723.8 кв.м.

Общая площадь жилых помещений - 10540.8 кв.м. (с учётом балконов, лоджий, веранд, террас).

Материалы фундаментов - монолит

Материалы стен - монолит, поризованный кирпич, газосиликатные блоки

Материалы перекрытий – монолит

Материалы кровли – мягкая, рулонная

Приложение №2

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ МКД.

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: Тверская область, Калининский район, Черногоубовское сельское поселение, деревня Батино, улица Сергея Есенина, дом № 4

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок. Границы земельного участка установлены согласно Кадастрового паспорта земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимого имущества № 69	Площадь участка – 14522,6 кв.м. В том числе - застроенная площадь 1255,8 кв.м. - не застроенная площадь 13266,8 кв.м. Всего уборочная площадь 13266,8 кв.м.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты друг от друга и от вспомогательных помещений).	Фундамент - монолитный. Наружные стены, внутренние капитальные перегородки – самонесущие монолитные. Перегородки – силикатный и поризованный кирпич, пеноблоки. Крыша – рулонная. Полы – монолитные. Проемы: оконные - стеклопакеты, дверные – простые. Наружная отделка – облицовочный и поризованный кирпич. Внутренняя отделка – квартиры без отделки. Места общего пользования - декоративная штукатурка, напольная плитка.
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в том числе наружные), помещения технических и подвальных этажей, кабины лифтов, балконы, лоджии, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.	Число лестниц - 2 шт. Уборочная площадь, общих коридоров и мест общего пользования – 2247,6 кв.м. Нежилые помещения – 3752.6 кв.м.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (цокольный этаж) и шахтах: механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование в т.ч. лифтовое, находящееся в данном доме и/или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, кроме системы видеонаблюдения, домофона, коллективной антенны (кабельного телевидения), системы доступа к интернету.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения , состоящие из стояков, отведений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а так же механического, электрического, сантехнического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, в том числе расположенный в цокольном этаже дома ИПП. Внутридомовая система отопления , состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а так

		<p>же другого оборудования, расположенного на этих сетях, в том числе расположенный в цокольном этаже дома ИТП.</p> <p>Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. В том числе расположенный в цокольном этаже дома ВРУ.</p>
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства МКД, расположенные на земельном участке	Дом оборудован: пассажирским лифтом

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- Стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- Стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (цокольный этаж, технический этаж и т.д.);
- Межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы;
- Лифты, лифтовые и иные шахты;
- Коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживаемое более одного помещения в данном доме оборудование;
- Крыши, ограждающие, несущие и не несущие конструкции данного дома;
- Механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений обслуживаемое более одного помещения, кроме: системы видеонаблюдения, домофона, коллективной антенны (кабельного телевидения), системы доступа к интернету.
- Земельный участок, границы которого установлены Кадастровым паспортом МКД и на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено действующим законодательством РФ, является внешняя граница стены МКД. Границей эксплуатационной ответственности является место соединения общедомового прибора учета коммунальных ресурсов с соответствующей инженерной сетью многоквартирного дома.

Приложение № 3.

Границей эксплуатационной ответственности сторон.

Границы ответственности СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ	Границы ответственности УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ
1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке.	1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.
2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчётчики.	2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счётчиков), отключающие устройства на квартиру.
3. Внутриквартирные трубопроводы системы водоотведения от раструба или тройника общего стояка.	3. Внутридомовая система водоотведения, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.
4. Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры)	4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также за-

ры) и приборы отопления.	порная арматура на внутриквартирной разводке.
5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).	5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнений.

Приложение №4

**ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.**

№ п/п	ВИД РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
	1. Содержание мест общего пользования (МОП)	
1.	<i>Лестничные площадки и марши, коридоры – подметание:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 1 этаж; • Выше второго этажа. 	5 раз в неделю. 1 раз в неделю.
2.	<i>Лифты – влажное подметание:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Влажное подметание и мытьё пола кабины лифта; • Мытьё стен, потолка и дверей кабины лифта. 	2 раза в месяц. 2 раза в месяц.
	2. Уборка придомовой территории, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома.	
3.	<i>Придомовая территория: летний период</i> <ul style="list-style-type: none"> • Подметание асфальтированной придомовой территории • Покос травы и очистка граблями • Уборка крыльца подъезда (подметание мусора) • Очистка прямков, спусков в подвал 	5 раз в неделю 2-4 раза в сезон 5 раз в неделю 1 раз в неделю
4.	<i>Придомовая территория: зимний период</i> <ul style="list-style-type: none"> • Перекладывание снега и скол льда; • Подметание свежесыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории; • Сметание снега со ступеней и площадок. • Уборка крыльца подъезда (подметание, перекидывание и уборка снега, ликвидация наледи) 	ежедневно в зимнее время (по мере необходимости)
5.	<i>Вывоз твёрдых бытовых отходов (оплачивается по отдельной строке в структуре жилищно-коммунальных платежей)</i>	Согласно договора с ООО «Бис».
	3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.	
6.	<i>Ревизия системы отвода ливневых вод с кровли дома.</i>	1 раз в 2 месяца.
7.	<i>Установка и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки.</i>	1 раз в год.
8.	<i>Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.</i>	по мере необходимости.
9.	<i>Ремонт, регулировка, промывка, включение систем центрального отопления, прочистка бойлеров, утепление и прочистка вентиляционных каналов, консервация поливочной системы, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях здания, ремонт и укрепление входных дверей.</i>	1 раз в год.
	4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт.	
10.	<i>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, электрических устройств:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Проверка исправности канализационных вытяжек; • Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах; • Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. 	1 раз в год.
11.	<i>Аварийное обслуживание систем водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения.</i>	Постоянно.
12.	<i>Дератизация</i>	1 раз в год.
13.	<i>Дезинсекция</i>	1 раз в год.

ПЕРЕЧЕНЬ

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

№ п/п	ВИД РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
	I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования.	
1.	<i>Подметание и мытье полов помещений общего пользования.</i>	<i>1 раз в неделю</i>
2.	<i>Подметание и мытье лестничных клеток</i>	<i>1 раз в неделю</i>
3.	<i>Влажная протирка подоконников, лестничных перил, почтовых ящиков, ящиков электроцитов, тамбурных дверей и дверей общего пользования.</i>	<i>1 раз в месяц</i>
4.	<i>Влажная уборка отопительных приборов и плафонов</i>	<i>2 раза в год</i>
5.	<i>Мытье окон</i>	<i>2 раза в год</i>
6.	<i>Обметание пыли с потолков и стен, протирка зеркал лифта</i>	<i>2 раза в месяц</i>
7.	<i>Подметание и влажная уборка пола в кабинах лифта и пазов треков.</i>	<i>1 раз в неделю</i>
8.	<i>Уборка технического этажа и подвального помещения.</i>	<i>1 раз в год.</i>
	II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
9.	<i>Уборка мусора на контейнерных площадках.</i>	<i>ежедневно</i>
10.	<i>Очистка урн.</i>	<i>6 раз в неделю.</i>
11.	<i>Уборка мусора с газона</i>	<i>6 раз в неделю</i>
12.	<i>Полив газонов.</i>	<i>по мере необходимости.</i>
14.	<i>Стрижка газонов.</i>	<i>2-4 раза в сезон</i>
15.	<i>Подрезка кустов и деревьев.</i>	<i>1 раз в год.</i>
16.	<i>Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства.</i>	<i>1 раз в год.</i>
17.	<i>Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.</i>	<i>6 раз в год.</i>
18.	<i>Сдвигка и подметание снега при снегопаде.</i>	<i>по мере необходимости.</i>
19.	<i>Ликвидация наледи.</i>	<i>по мере необходимости.</i>
20.	<i>Очистка прямков организованного водослива с кровли здания.</i>	<i>по мере необходимости.</i>
	III. Услуги по вывозу бытовых отходов. (Оплачивается по отдельной строке в структуре жилищно-коммунальных платежей)	
21.	<i>Вывоз твердых бытовых отходов.</i>	<i>ежедневно</i>
22.	<i>Вывоз крупногабаритного мусора</i>	<i>согласно договору</i>
	IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт.	
23.	<i>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения, теплоснабжения, вентиляции, электротехнических устройств на техническом и подвальном этажах.</i>	<i>6 раз в год.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Прочистка канализационных лежаков в подвальном помещении</i> 	<i>по мере необходимости.</i>
24.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Проведение технических осмотров в системах водопровода и водоотведения, теплоснабжения</i> 	<i>1 раз в год.</i>
25.	<i>Проверка исправности канализационных вытяжек.</i>	<i>1 раз в год.</i>
26.	<i>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.</i>	<i>1 раз в год.</i>
27.	<i>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</i>	<i>1 раз в год.</i>
28.	<i>Регулировка и наладка системы отопления.</i>	<i>по мере необходимости.</i>
29.	<i>Проверка и ремонт коллективных приборов учёта.</i>	<i>по мере необходимости.</i>
	V. Устранение аварий.	
30.	Устранение аварий: <ul style="list-style-type: none"> • <i>На системе водоснабжения и теплоснабжения;</i> • <i>На системе канализации</i> • <i>На системе энергоснабжения</i> 	<i>круглосуточно</i>

31.	Выполнение заявок населением: <ul style="list-style-type: none"> • Протечка кровли. • Нарушение водоотвода. • Замена разбитого стекла. • Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования. • Неисправность лифта • Неисправность электрической проводки и оборудования МОП 	после получения заявки диспетчером: в течение 2 суток. в течение 2 суток. в течение 3 суток. в течение 1 суток. в течение 12 часов. в течение 12 часов.
	VI.Прочие услуги.	
32.	Дератизация.	1 раз в год.
33.	Дезинфекция.	1 раз в год.

Дополнительные работы по ремонту общего имущества, при наличии на лицевом счету многоквартирного дома денежных средств.

Фундамент.

1. Ликвидация грунтовых вод в цокольном этаже, восстановление общедомового имущества в следствии затопления грунтовыми водами.
2. Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала.
3. Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента.
4. Восстановление (ремонт) приемков.
5. Восстановление (ремонт) отмосток.
6. Восстановление (ремонт) гидроизоляции.
7. Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальных помещениях, через фундаменты.

Стены.

1. Устранение повреждений стен относящихся к общедомовому имуществу, в том числе в подвалах и чердаках.
2. Восстановление креплений выступающих деталей фасада.
3. Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя.
4. Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов.
5. Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры.
6. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен.
7. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейнов пожарных лестниц, флагодержателей, ухватов водосточных труб и др.).
8. Окраска стен помещений общего пользования.

Полы.

1. Устранение повреждение полов в местах общего пользования многоквартирного дома.
2. Восстановление защитно-отделочного покрытия пола в местах общего пользования многоквартирного дома.

Крыши.

1. Устранение протечек кровли.
2. Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования).
3. Окраска стальных связей и креплений, размещённых на крыше и в чердачных помещениях.
4. Восстановление, ремонт, модернизация оборудования, установленного на крыше.
5. Восстановление (ремонт) вентиляционных труб.
6. Восстановление (ремонт) выходов на крышу.
7. Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.
8. Восстановление (ремонт) систем водоотвода.
9. Ремонт примыканий и заделка стыков.
10. Ремонт, утепление дверей, с лестничных площадок на чердак.

Окна, двери, световые фонари.

1. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования.
2. Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования.
3. Замена (ремонт) дверей в помещениях общего пользования.
4. Утепление дверей в помещениях общего пользования.

5. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов в помещениях общего пользования.

Лестницы.

1. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток.
2. Ремонт перил.
3. Окраска металлических элементов лестниц.

Теплоснабжение.

1. Ремонт внутридомовых тепловых сетей.
2. Ремонт, промывка отопительных элементов.
3. Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения.
4. Ремонт или замена неисправных приборов учёта и регулирования.
5. Ремонт насосов, запорной арматуры, автоматических устройств.

Горячее водоснабжение.

1. Ремонт сетей горячего водоснабжения, относящегося к общему имуществу дома.
2. Ремонт, замена или проверка коллективных приборов учёта.
3. Ремонт бойлеров подготовки горячего водоснабжения.
4. Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения, относящегося к общему имуществу дома.

Внутридомовое электрооборудование.

1. Ремонт, замена шкафов вводно-распределительных устройств.
2. Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования.
3. Ремонт, внутридомового электрооборудования общего пользования.
4. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей, относящихся к общему имуществу дома.
5. Ремонт, замена этажных щитков и шкафов.
6. Ремонт, замена приборов учёта потребления электроэнергии в местах общего пользования многоквартирного дома.
7. Ремонт, замена осветительных установок в помещениях общего пользования.

Водопровод и водоотведение.

1. Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения относящихся к общему имуществу дома.
2. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации относящихся к общему имуществу дома.
3. Ремонт, замена неисправных общедомовых приборов учёта и регулирования водоснабжения.
4. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной внутридомовой сети.

Лифты.

1. Ремонт дверей лифта.
2. Ремонт, замена механического и иного оборудования, не относящегося к капитальному ремонту.

Объекты внешнего благоустройства.

1. Ремонт объектов внешнего благоустройства.

Приложение № 5.

ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

Отопление и горячая вода.

Тепло поставляется бесперебойно, в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов, одновременно – при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от -12 градусов С, до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от -10 до -12 градусов С; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от -8 до -10 градусов С, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа.

Температура в жилых/нежилых помещениях в период отопительного сезона, при условии их утепления, должна быть не ниже +18 градусов С, а в угловых комнатах – не ниже +20 градусов С. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более - 3 градусов С. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4%.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ – в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее +60 градусов С- для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее +50 градусов С - для закрытых систем центрального теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время суток (от 23.00 до 6.00 часов) - не более чем на 5 градусов С, а в дневное время суток (с 6.00 до 23.00 часов) - не более чем на 3 градуса С.

Холодная вода и водоотведение.

Холодная вода поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в течение года. Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам Управления Роспотребнадзора по Тверской области.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, в том числе и при аварии.

Поставщик холодной воды и водоотведения – ООО «Тверь Водоканал», Тверская область, г. Тверь, ул. 15 лет Октября, дом № 7.

Электроснабжение мест общего пользования.

Электроснабжение в места общего пользования поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года и в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частота переменного тока 50 Гц.. Отключение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Поставщик электроэнергии - ОП «ТверьАтомЭнергоСбыт», Тверская область, г. Тверь, Петербургское шоссе, дом № 2.

Приложение № 6.

СТОИМОСТЬ

работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тверская область, Калининский район, Черногубовское сельское поселение, деревня Батино, улица Сергея Есенина, дом № 4.

№ статьи	Наименование работ и услуг	Цена руб./на 1 кв.м.
Ст. 1.	Плата за управление, содержание и текущий ремонт в многоквартирном доме. (ст. 1.1 + ст.1.2.)	15,47
1.1.	Услуги и работы по управлению в многоквартирном доме.	7,82
1.2.	Содержание и текущий ремонт в многоквартирном доме (ст. 1.2.1. + ст.1.2.2. +1.2.3. +1.2.4.)	7,65
1.2.1.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе подвала, технического этажа, чердака, подъезда, крыши:	2.05
	<ul style="list-style-type: none">• Уборка лестничных клеток.• Противопожарные мероприятия.• Дератизация и дезинфекция.	1.90 0.05 0.10
1.2.2.	Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и технических устройств, обслуживающих более одной квартиры (в том числе приборов учёта и технических помещений жилого дома и не включающих работы по системе видеонаблюдения, домофон, лифтам, коллективной антенне (кабельное телевидение) в том числе:	2.90
	<ul style="list-style-type: none">• Сети холодного водоснабжения.• Сети водоотведения (канализация).• Сети горячего водоснабжения.• Сети отопления.• Сети электроснабжения.• Сети ВДГО• Аварийно-техническое обслуживание.	0.35 0.35 0.40 0.40 0.30 0.50 0.60
1.2.3.	Текущий ремонт конструктивных элементов здания и фасада многоквартирного дома.	0,45
1.2.4.	Содержание придомовой территории, ремонт и восстановление объектов благоустройства придомовой территории, в	2.25

	том числе:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Уборка придомовой территории. • Благоустройство и озеленение придомовой территории. • Отвод ливневых (дренажных) вод. 	2.00 0.20 0.05

Приложение № 7.

ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ

**Дополнительно оплачиваемых работ и услуг в многоквартирном доме,
расположенного по адресу: Тверская область, Калининский район, Черногоубовское сельское поселение, деревня Батино, улица Сергея Есенина, дом № 4.**

№ п/п	Виды работ и услуг	Единица измерения	Цена в руб.
1	Смена унитаза со смывным бачком, типа «Ком пакт». **	шт.	1 200.00
2	Смена умывальника без смесителя. **	шт.	600.00
3	Смена умывальника со смесителем, типа «Елочка». **	шт.	950.00
4	Смена смесителя в душевой сеткой. **	шт.	800.00
5	Установка запорной арматуры к смывному бачку. **	компл.	550.00
6	Установка или замена сифона.	шт.	500.00
7	Смена полотенецсушителей.	шт.	1 350.00
8	Замена электропроводки	м/п.	По смете.
9	Смена выключателей, пакетников (автоматов).	шт.	230.00
10	Смена потолочного патрона.	шт.	250.00
11	Смена розеток.	шт.	230.00
12	Очистка внутренней канализационной сети.	место	1 000.00
13	Замена радиатора отопления.	шт.	1 300.00
14	Перенос радиатора с перепайкой.	шт.	1 500.00
15	Замена вентиля на подводках холодной, горячей воды, радиатора.	шт.	600.00
16	Установка вентиля.	шт.	480.00
17	Замена труб холодного и горячего водоснабжения, отопления: стальная труба – металлопластик.		По смете.
18	Отключение холодного водоснабжения.	стояк.	450.00
19	Отключение горячего водоснабжения.	стояк.	450.00
20	Отключение отопления.	стояк.	1000.00
21	Установка приборов учёта потребления холодной и горячей воды.	шт.	800.00
22	Устранение аварий возникших по вине жителей, на внутренних коммуникациях дома.		До 2500.00
23	Замена электропроводки в квартире.	м/п	По смете.
24	Опломбирование приборов учета ХВС, ГВС.		400.00
25	Прочие услуги.		Договорная

2. Жителям дома оплату услуг осуществлять на основании договора оказания услуг в отделениях Сберегательного Банка России, по квитанциям управляющей компании.

Примечание.

* Обязательные сборы и тарифы, связанные с оформлением документов оплачивает Заказчик.

** За исключением случаев, когда выход из строя произошёл в результате неправильного монтажа, в период гарантийного срока эксплуатации.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

8.1. " Управляющая компания " - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОРОД МЕДЖМЕНТ».

Юридический адрес: 172217, Тверская область, Калининский район, Черногубовское сельское поселение, деревня Дубровка, дом № 46К.

Фактический адрес: 170015 Тверская обл., Калининский р-н, Черногубовское с/п, дер. Батино, ул. Сергея Есенина, д. 1, офис 9А.

Банковские реквизиты: р/счет № 407 028 101 630 000 032 47 в Отделении № 8607 СБЕРБАНКА РОССИИ г. ТВЕРЬ Корреспондентский счет № 301 018 107 000 0 00 00 679, БИК № 042 809 679.

Налоговые реквизиты:
ИНН/КПП № 694 910 72 38/694 901 001,
ОГРН № 115 695 202 23 70

Генеральный директор

Назаров С.Е.




8.2. "ЗАСТРОЙЩИК" – «СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЙ» - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Объединенные строители».

Юридический адрес: 170100, г. Тверь, Свободный пер., д. 9, помещение (офис XLIX) кабинет 8.

Фактический адрес: 170100, г. Тверь, пер. Свободный, д. 9, 2 подъезд, 2 эт.. офис 8.

Банковские реквизиты: расчётный счёт № 40702810263000004214 в Отделении № 8607 ПАО СБЕРБАНКА РОССИИ г. ТВЕРЬ Корреспондентский счет № 30101810700000000679 БИК № 042809679.

Налоговые реквизиты: ОГРН 1166952071857 ИНН 6950199459; КПП 695001001.

Генеральный директор

Дорогобед Е.Ю.

