

Договор управления многоквартирным домом №М4-1

г. Рыбное

« 04 » октября 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мега Сервис», в лице директора Алёхиной Эльвиры Евгеньевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Сторона 1 и/или Управляющая компания, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Перспектива»**, в лице Генерального директора Артюшина Алексея Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Сторона 2 и/или Застройщик, являющейся Застройщиком многоквартирного дома по адресу: Рязанская область, г. Рыбное, ул. Перспективная д.8 на земельном участке с кадастровым номером 62:13:0010114:613 (далее – МКД или Многоквартирный дом), вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с частями 13, 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ, на управление многоквартирным домом в период после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и до подведения итогов открытого конкурса по отбору Управляющей компании, проведенного органом местного самоуправления, либо выбора собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

1.2. Настоящий договор заключен Застройщиком и Управляющей компанией в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. В целях исполнения настоящего Договора Стороны договорились, что под «Собственником» следует понимать лицо, которое приняло у Застройщика по акту приема-передачи жилое или нежилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме, либо лицо, которому направлен односторонний акт приема-передачи (в соответствии с п. 6 ст. 8 ФЗ РФ №214).

2. Цель и предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Стороны 2 в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам (в случае если Собственниками не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями), осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (в том числе осуществление Текущего, и если применимо, Капитального и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома).

Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №2 к настоящему Договору.

2.3. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) серия, тип постройки: многоквартирный жилой дом (153 квартиры, 97 нежилых помещений)

б) год постройки 2023 г.;

в) кадастровый номер земельного участка 62:13:0010114:613.

2.4. Сторона 1 по заданию Стороны 2 в соответствии с приложением № 1 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм, и правил.
- 3.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.
- 3.1.3. Оказывать Стороне 2 услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в установленном порядке, а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными стандартами и правилами предоставления коммунальных услуг, деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Стороны 2. Сторона 1 вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за помещение и коммунальные услуги иным организациям в соответствии со статьей 155 ЖК РФ.
- 3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять письменные заявки Стороны 2, в сроки, установленные законодательством и Договором.
- 3.1.6. В кратчайшие сроки с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.
- 3.1.7. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Стороны 2 знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.8. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.
- 3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Стороны 2, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.
- 3.1.10. Информировать Сторону 2 о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.
- 3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.1.12. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку в письменной форме Стороны 2 на их устранение.
- 3.1.13. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.
- 3.1.14. Информировать в письменной форме Сторону 2 об изменении размера платы за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещения и коммунальные услуги в ином размере.
- 3.1.15. Выдавать Стороне 2 платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
- 3.1.16. Обеспечить Сторону 2 информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.17. Не менее чем за три рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения (помещений) Стороны 2 согласовать с ним время доступа в помещение (помещения) или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения (помещений).
- 3.1.18. На основании заявки Стороны 2 направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба имуществу Многоквартирного дома.

3.1.19. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взysкивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.3. Готовить предложения Стороне 2 по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением Стороны 2 размера платы направить Стороне 2 дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.2.4. В случае несоответствия данных, представленных Стороной 2, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.5. Ограничивать или приостанавливать подачу Стороне 2, по своему выбору, коммунальных ресурсов, в случае неполной оплаты Стороной 2 помещений одной или нескольких коммунальных услуг, а также за содержание и ремонт помещений Многоквартирного дома.

3.2.6. При необеспечении доступа в помещение для проведения аварийных работ по вине Стороны 2, требовать возмещение расходов по восстановлению поврежденного имущества, инженерного, санитарно-технического, электрического и др. оборудования.

3.3. Сторона 2 обязана:

3.3.1. Не препятствовать доступу представителей Управляющей компании в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.2. Немедленно сообщать Управляющей компании о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, договоров на иные услуги, и предоставлять заключенные договоры, дополнительные соглашения к ним, сообщать об изменении стоимости и тарифов на услуги.

3.3.3. Обязуется передать Управляющей компании исполнительную документацию, технический паспорт здания в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания договора.

3.3.4. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи Застройщик обязан сообщить Управляющей компании ФИО нового собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.3.5. Предоставить Управляющей компании информацию о представителях Застройщика (контактные телефоны, адрес), имеющих доступ в Помещение на случай проведения аварийных работ в течение 5 дней с момента заключения договора.

3.3.6. Предоставлять Управляющей компании копии актов приема-передачи помещений от Застройщика к Собственнику в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента его подписания.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;
- з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23 час.00 мин. до 7 час.00 мин., в обеденный перерыв с 12 час. 00 мин. до 15 час. 00 мин., (при производстве ремонтных работ - с 22 час.00 мин. до 08 час.00 мин.);
- и) информировать Сторону 1 о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

При нарушении Стороны 2 п.п. «а»-«ж» настоящего пункта Сторона 2 обязана за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Стороне 1, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Сторона 1 на их устранение и возместить убытки.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Стороны 1 в помещения общего пользования для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное со Стороной 1 время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям общего пользования ответственность за причиненные убытки возлагается на Сторону 2.

3.3.9. Сообщать Стороне 1 о выявленных неисправностях имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Сторона 2 имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

3.4.4. Избрать уполномоченного представителя Стороны 2 для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется, как сумма платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также возмещения затрат Управляющей компании по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг (в случае если Собственниками не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями), и Коммунальных услуг для содержания Общего имущества Многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу Управляющей компании с момента, определенного Договором (далее – «Плата за Услуги»).

4.2. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3. Цена договора (Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества) утверждается Застройщиком на основании предложений Управляющей компании и составляет 26 руб. 00 коп. за 1 кв. м. общей площади помещения в месяц. Во второй и последующие

годы с даты заключения договора размер платы может быть проиндексирован на индекс потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом России за каждый предыдущий год в целом по товарам и услугам. При этом инфляция применяется к последнему действующему тарифу. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников.

Информация о размере проиндексированной в указанном порядке стоимости работ, услуг на соответствующий год действия договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв. м в месяц) доводится управляющей организацией до сведения собственников и пользователей помещений.

4.4. Оплата вывоза крупногабаритных и строительных отходов производится сверх установленного тарифа.

4.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей компанией.

4.7. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей компанией.

4.8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом государственного регулирования тарифов.

4.9. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно **до 10 числа месяца**, следующего за истекшим в соответствии с ч 1. ст.155 ЖК РФ (далее – «Срок оплаты»), через информационно-вычислительный центр или иную расчетно-кассовую организацию. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

4.10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей компанией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.11. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, обязаны оплатить пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ.

4.12. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей компанией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей компании вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.13. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая компания вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

4.14. Оплата банковских услуг по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.16. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При определении размера платы за коммунальные услуги применяются тарифы, установленные органами государственной и муниципальной власти.

5. Гарантийные обязательства

5.1. Застройщик передает Управляющей компании многоквартирный жилой дом, качество которого соответствует проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. При выявлении в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных работ ненадлежащего качества в общем имуществе многоквартирного дома, Застройщик безвозмездно и в разумный срок устраняет недостатки в порядке гарантийных обязательств, установленных законодательством РФ.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине собственников, обеспечивает Управляющая компания за счет средств собственников либо Собственник с согласия Управляющей компании.

6.3. Собственники несут имущественную ответственность, в т.ч. перед Управляющей компанией, за действия лиц, которым они предоставили свое помещение во владение и/или пользование (аренду).

6.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающее невозможным их выполнения,

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера.

6.5. Управляющая организация при установлении ее вины несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу многоквартирного дома, возникшему в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

7. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией её обязательств по договору управления

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Стороной 2 и уполномоченным представителем дома путем:

а) получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

г) составления актов о нарушении условий Договора;

д) ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

е) ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

ж) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

7.2. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

8. Срок действия и расторжение договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до подведения итогов открытого конкурса по отбору Управляющей компании, проведенного органом местного

самоуправления, либо выбора собственниками помещений способа управления многоквартирным домом.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут или изменен по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

9. Разрешение споров

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 – Перечень работ и услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2 - Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме.

Приложение № 3 – АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником жилого/нежилого помещения МКД.

10. Реквизиты сторон

Сторона 1/Управляющая компания:

ООО «Мега Сервис»

Юр. и фактический адрес: индекс 391112,

Рязанская область, город Рыбное,

ул. Крымская, дом 1Д, помещ. Н17.

ИНН 6215034498 КПП 621501001

ОГРН 1226200001610

Р/с № 40702810100000009634

в Прио-Внешторгбанк (ПАО) г. Рязань

К/с № 30101810500000000708

БИК 046126708

Тел. 22-19-20

Сторона 2/ Застройщик:

ООО «СЗ Перспектива»

Адрес: 390000, Рязанская область, г. Рязань, ул.

Горького, д. 59, ЛИТЕРА А, пом. Н4

Почтовый адрес: 390000, Рязанская область, г.

Рязань, ул. Горького, д. 59, ЛИТЕРА А, пом. Н4

ИНН 6234132388, ОГРН 1146234007490, КПП

623401001, ОКПО 26699196

Расчетный счет №40702810753000002934, открыт

в подразделении: Среднерусский банк ПАО

Сбербанк

Директор



Алехина Э.Е.

Генеральный Директор



Артюшин А.Б.

**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и их стоимость в многоквартирном доме по адресу:
Рязанская область, город Рыбное, ул. Перспективна, д.8**

П/п	Наименование работ	Периодичность
1. Содержание и управление общим имуществом жилого дома		
1.1 Техническое обслуживание конструктивных элементов здания		
1	Осмотр кровли	2 раза в год
2	Укрепление водосточных труб, колен и воронок, очистка воронок	По мере необходимости
3	Очистка кровли от мусора	1 раз в год
4	Удаление снега и наледи с кровли	По мере необходимости
5	Замена разбитых стекол	По мере необходимости
6	Осмотр и ремонт дверных заполнений подъездов	По мере необходимости
7	Осмотр, ремонт и обеспечение работоспособности запорных устройств дверей и люков выхода на кровлю, входов в подвалы	По мере необходимости
8	Осмотр и ремонт дверных доводчиков	По мере необходимости
9	Влажная уборка оборудования детской площадки	1 раз в неделю (теплое время года)
10	Ремонт, оснащение комплектующими деталями, окраска оборудования детской площадки	По мере необходимости
11	Озеленение общедомовой территории	1 раз в год
12	Обновление разметки дорожного полотна	1 раз в год
1.2 Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем		
1.2.1 Система холодного водоснабжения		
13	Осмотр системы холодного водоснабжения здания	По мере необходимости, но не менее 1 раз в год
14	Снятие показаний общедомового счетчика холодного водоснабжения	12 раз в год
15	Плановая ревизия задвижек холодного водоснабжения	1 раз в год
16	Плановая ревизия вентилей холодного водоснабжения	1 раз в год
17	Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах	По мере необходимости
18	Уплотнение сгонов	По мере необходимости, но не менее 1 раз в год
19	Отогрев трубопровода холодного водоснабжения, устранение мелких неисправностей системы водоснабжения	По мере необходимости
20	Замена участков труб до 1 п.м.	По мере необходимости
21	Настройка насосной станции повышения давления водоснабжения	По мере необходимости
22	Консервация и расконсервация поливочной системы дома	
1.2.2 Канализация		
23	Осмотр системы канализации	По мере необходимости, но не менее 1 раз в год
24	Обогрев канализации	По мере необходимости
25	Устранение местных засоров канализации	По мере необходимости
26	Подчеканка канализационных стыков	По мере необходимости, но не менее 1 раз в год

27	Осмотр системы ливневой канализации	По мере необходимости, но не менее 1 раз в год
28	Переключение ливневой канализации на летний/зимний режим	2 раза в год
29	Очистка трубопроводов ливневой канализации от засоров и льда	По мере необходимости
1.2.3 Электрооборудование		
30	Осмотр линий электросетей и электрооборудования	По мере необходимости, но не менее 1 раз в год
31	Замена ламп внутреннего освещения лестничных клеток и подвалов	По мере необходимости
32	Замена ламп уличного освещения входных групп	По мере необходимости
33	Замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей)	По мере необходимости
34	Замена предохранителей	По мере необходимости
35	Мелкий ремонт (замена) электропроводки	По мере необходимости
36	Снятие показаний общедомовых счетчиков электроэнергии	12 раз в год
37	Настройка реле уличного освещения	По мере необходимости
38	Ремонт и содержание отопительных приборов подъездов	По мере необходимости
1.2.4 Вентиляция		
39	Осмотр, проверка наличия тяги и прочистка вентиляционных и дымовых каналов	3 раза в год
1.2.5 Содержание общедомового газового хозяйства		
40	Договор обслуживания ВДГО и фасадного трубопровода	1 раз в год
1.2.6 Содержание лифтового оборудования		
41	Обслуживание лифтового оборудования	1 раз в месяц
42	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
43	Страхование лифтов	1 раз в год
44	Обеспечение точек доступа для аварийной службы лифтов	Круглосуточно
1.3 Уборка лестничных клеток		
45	Влажное подметание лестничных площадок, маршей и коридоров	1 раз в неделю
46	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
47	Влажная уборка перилл, подоконников, почтовых ящиков, радиаторов	1 раз в неделю
48	Мытье окон	1 раз в год
49	Уборка подвального помещения	1 раз в месяц
1.4 Дератизация, дезинсекция подвалов		
		1 раз в год
1.5 Санитарное содержание придомовой территории		
<i>Летний период</i>		
50	Подметание территории	1 раз в неделю
51	Полив и уборка газонов	По мере необходимости
52	Выкашивание газонов	По мере необходимости
53	Подметание территории детской площадки	1 раз в неделю
54	Устройство дополнительных линий для полива газона	По мере необходимости
<i>Осенний период</i>		
55	Подметание территории	1 раз в неделю
56	Полив и уборка газонов	По мере необходимости
57	Выкашивание газонов	По мере необходимости

58	Подметание территории детской площадки	1 раз в неделю
59	Уборка снега ручным способом	По мере необходимости
	<i>Зимний период</i>	
60	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в неделю
61	Подметание свежевыпавшего снега	По мере необходимости
62	Посыпка территории песчаной смесью (противогололедными материалами)	1 раз в сутки во время гололеда или по мере необходимости
63	Скалывание и очистка территории от уплотненного снега, наледи и льда	1 раз в сутки или по мере необходимости
64	Уборка снега ручным способом	По мере необходимости
65	Уборка снега механизированным способом	По мере необходимости
66	Уборка от снега и наледи площадок перед входом в подъезд	1 раз в сутки во время гололеда или по мере необходимости
	<i>Весенний период</i>	
67	Подметание территории	1 раз в неделю
68	Полив и уборка газонов	По мере необходимости
69	Выкашивание газонов	По мере необходимости
70	Подметание территории детской площадки	1 раз в неделю
71	Уборка снега ручным способом	По мере необходимости
	<i>Круглый год</i>	
72	Уборка контейнерных площадок	По мере необходимости
73	Очистка урн от мусора	1 раз в день
1.6 Аварийно-ремонтное обслуживание		
74	Обеспечение работы диспетчера аварийной службы	Круглосуточно
75	Устранение неисправностей в системе холодного водоснабжения, устранение течи присоединения сантехприборов	Круглосуточно
76	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов	Круглосуточно
77	Локация (прекращение) протечек от неисправности кровли	По мере необходимости
78	Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих)	По мере необходимости
79	Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) общедомового имущества	По мере необходимости
1.7 Управление многоквартирным домом		
80	Управление многоквартирным домом	
2. Коммунальные услуги для общедомовых нужд		
81	Электроэнергия Газоснабжение Холодная вода и Водоотведение	Постоянно (В соответствии с тарифами РСО)
3. Капитальный ремонт		
82	Проведение работ по капитальному ремонту	В соответствии со сроками проведения капитального ремонта и техническим состоянием общедомового имущества
4. Дополнительные услуги		
83	Ремонт, окраска ограждения и калитки общедомовой территории	По мере необходимости
84	Обслуживание и ремонт въездных ворот на территорию жилого комплекса	По мере необходимости
85	Обслуживание и ремонт станции обезжелезивания воды	2 раза в год

86	Ремонт и замена камер и др. оборудования системы видеонаблюдения	По мере необходимости
87	Замена светильников уличного освещения и обслуживание оборудования уличного и фасадного освещения	По мере необходимости
88	Снятие показаний поквартирных счетчиков холодного водоснабжения	4 раза в год
89	Снятие показаний поквартирных счетчика электроэнергии	12 раз в год
90	Работы, выполняемые в рамках дополнительных услуг	По индивидуальным заявлениям (На основании прейскуранта ООО «Мега Сервис»)

Застройщик ООО «СЗ Перспектива»

Генеральный Директор

Артюшин Алексей Борисович/

Управляющая компания ООО «Мега Сервис»:

Директор

Алехина Эльвира Евгеньевна/



**Состав общего имущества в многоквартирном доме и
границы эксплуатационной ответственности**

1. В состав общего имущества включается:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) 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;
- 4) внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- 5) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- 6) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с п.п.1) п.2 настоящего Приложения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- 7) прочее дополнительное оборудование, переданное в рамках акта приёма-передачи, подписанного Застройщиком и Управляющей организацией.
- 8) Придомовая территория, в пределах отведенного земельного участка: двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, тротуарной плиткой, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения, коллективная автостоянка, а так же элементы благоустройства, расположенные на придомовой территории, в том числе оборудование детских площадок, ограждение детских площадок, лавочки, урны.

2. Граница эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме:

- 1) Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
- 2) Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Застройщик ООО «СЗ Перспектива»

Генеральный Директор  / Артюшин Алексей Борисович/

Управляющая компания ООО «Мега Сервис»:

Директор  / Алёхина Эльвира Евгеньевна/



АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником жилого/нежилого помещения МКД по адресу:
г. Рязанская обл., г. Рыбное, ул. Перспективная, д.8

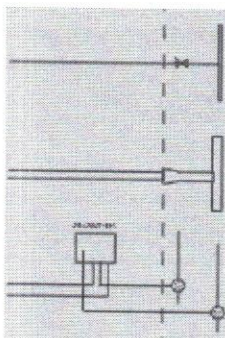
Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «Мега Сервис», именуемым в дальнейшем УК, с одной стороны, и Собственниками жилых и нежилых помещений МКД, с другой, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между УК и Правообладателем обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Правообладатель несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Правообладателя (в том числе аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 2-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Правообладателя.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности УК, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 2-х рабочих дней.
5. В случае ограничения Правообладателем доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности УК, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Правообладателя.
6. При привлечении Правообладателя сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Правообладателя и/или УК, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу УК или третьих лиц, несет Правообладатель. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Правообладателя*.

*В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Правообладателем дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

Эксплуатационная ответственность Правообладателя

7. Индивидуальные приборы учета относятся к эксплуатационной ответственности Собственника помещения.



Система ХВС - до первого вентиля (включая) на стояке в помещении;

Система водоотведения - до первого раструба в помещении

Система электроснабжения - до автоматов перед индивидуальным прибором учета.

Система газоснабжения - до первого отключающего устройства (включая).

Застройщик ООО «СЗ Перспектива»

Генеральный Директор Артюшин Алексей Борисович / Артюшин Алексей Борисович/

Управляющая компания ООО «Мега Сервис»:

Директор Алехина Эльвира Евгеньевна / Алехина Эльвира Евгеньевна/

