

ДОГОВОР № ЗБ-18/12 управления многоквартирным домом

г. Рязань

22 мая 2018 года.

ООО «Управляющая компания «Лидер», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Кузьмина Михаила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Совет многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18, корп. 12, в лице Председателя Совета дома Челюскина Юрия Николаевича, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18, корп. 12 № 1 от «21» мая 2018 года по поручению и в интересах Собственников помещений многоквартирного дома, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Управляющая компания-Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лидер». Место нахождения: 390044, г. Рязань, ул. Народный бульвар, д.15 ИНН 6229089144, ОГРН 1186234001491.

1.2. Собственник - лицо осуществляющее право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.3. Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

1.4. Жилой дом - многоквартирный жилой дом с прилегающей территорией и сооружениями на ней.

1.5. Совет многоквартирного жилого дома – выбранный орган собственников помещений в многоквартирном доме, созданный для организации управления многоквартирным домом и осуществления контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

1.6. Общее имущество МКД – имущество принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения МКД, не являющееся частями квартир (кладовок и машино-мест) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в МКД, а также крыши, ограждающие, несущие и несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.

Состав и техническое состояние общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.7. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД – перечень услуг, утвержденный в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД оказываются в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1.8. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение принадлежащее собственнику;
- на системах холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояка;
- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный прибор учета электроэнергии не является общим имуществом.
- на системе газоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков.

Описание разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником помещений в МКД приведено в Приложении № 4.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18, корп. 12, (далее – многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме передают, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по контролю за использованием данного жилого помещения в части соблюдения правил регистрационного учета граждан.

2.3. Состав и технические характеристики общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, его адрес указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражается в акте.

2.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет управляющая организация, указаны в Приложении №3 к настоящему Договору.

2.6. Отношения по вопросу выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома предметом настоящего Договора не являются и могут регулироваться отдельным договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

3.1.4. По решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), проводить текущий ремонт общего имущества.

3.1.5. В установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

3.1.6. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах, надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором.

3.1.7. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на подачу коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям.

3.1.8. Самостоятельно и (или) с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества Собственника(ов), таких как: залив, засор стояка канализации и других, подлежащих экстренному устранению. Устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.10. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.11. Производить в установленном разделом VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.13. При поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа - обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки.

3.1.14. Информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.15. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.16. По требованию потребителя направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.17. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

- вид работ, который будет проводиться;

- сроки проведения работ;

- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.1.18. Предоставить потребителю следующую информацию об Управляющей организации (исполнителе):

- наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

- размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд, которая составляет 4,5 кВт/ час;

- наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил.

3.1.19. Производить по требованию потребителя сверку платы собственника за коммунальные услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (пеней).

3.1.20. Не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, производить выгрузку начислений по индивидуальным лицевым счетам в ПАО Прио-Внешторгбанк.

3.1.21. Информировать в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за десять дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься обязательные платежи.

3.1.22. Выдавать собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся данными помещениями, справки, иные документы, а также принимать от указанных лиц заявления и иные документы в пределах переданных им полномочий для реализации прав и обязанностей собственников помещений и лиц, пользующихся данными помещениями, в части соблюдения правил регистрационного учета граждан.

3.1.23. Обеспечивать соблюдение принятых органами управления многоквартирного дома в пределах и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации локальных актов в отношении общего имущества собственников.

3.1.24. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, нормативно-правовыми актами принятыми в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.25. Управляющая организация обязуется нести юридическую, гражданскую и имущественную ответственность за эксплуатацию опасного производственного объекта в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьих лиц путем заключения с ними соответствующих договоров.

3.2.3. Требовать внесения платы за жилое помещение и потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, предусмотренных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (членами его семьи/арендаторами) время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварийных ситуаций - в любое время.

3.2.5. Требовать от собственника (потребителя) полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и/или членов его семьи, в случае невыполнения п. 3.2.4. настоящего Договора.

3.2.6. В заранее согласованное с собственником помещения время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать подачу воды, электрической энергии и газа потребителю в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту помещений собственников, а также общего имущества собственников многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим договором в порядке и на условиях устанавливаемых дополнительным соглашением сторон.

3.2.9. С учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также геологические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома вносить на рассмотрение собственников предложения о перечне, объемах, уровне качестве услуг и работ.

3.2.10. Самостоятельно определять стоимость услуг и работ, выполняемых непосредственно управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом.

3.2.11. Требовать принудительного взыскания обязательных платежей в судебном порядке, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения собственниками помещений своих обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также полного возмещения убытков причинённых в результате нарушения собственниками помещений обязательств предусмотренных настоящим Договором.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым/нежилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, начиная с даты подписания акта приема-передачи помещения от застройщика собственнику.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

3.3.4. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования с учётом предложений управляющей организации.

3.3.5. На общем собрании собственников помещений принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

3.3.6. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них управляющей организации (исполнителю) и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.7. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них управляющей организации (исполнителю) и в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.8. В целях учета коммунальных ресурсов, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.9. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.10. Допускать в заранее согласованное с исполнителем время в занимаемое жилое/нежилое помещение работников и представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.11. В заранее согласованное с исполнителем время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.12. Информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.13. Производить по требованию управляющей организации сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней представлять платёжные документы, подтверждающие внесение платежей в соответствии с платёжными документами представленными исполнителем.

3.3.14. Соблюдать положения локальных актов принятых органами управления многоквартирного дома в отношении общего имущества собственников, в пределах и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в

Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Получать услуги по настоящему Договору в необходимом объеме и пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.4. Получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в порядке установленном жилищным законодательством.

3.4.6. Требовать предъявления уполномоченным представителем управляющей компании документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в подпунктах 3.2.4, 3.2.6, 3.3.10 и 3.3.11 настоящего договора.

3.4.7. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность обратиться к управляющей организации с заявлением о снижении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.4.8. Требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.9. Производить переустройство и перепланировку принадлежащих им помещений в порядке предусмотренном гл. 4 Жилищного кодекса РФ.

3.4.10. Осуществлять предварительную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в счет будущих расчётных периодов, на основании предоставленных Управляющей организации платежных документов.

3.4.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилое/нежилое помещение, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами.

3.5. Собственнику запрещается:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

3.5.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

3.5.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА.

РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Цена Договора определяется:

- размером платы за содержание жилое/нежилое помещение;
- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Плата за содержание жилого/нежилого помещения для каждого Собственника включает в себя:

1) плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору;

2) плату за коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, электроснабжение), потребляемые на содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3) плату за организацию, ведение обеспечение службы диспетчеров - контролеров в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18, корп. 12.

4) плату за обслуживание и содержание дополнительного общедомового имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18, корп. 12.

4.3. Плата за содержание жилое/нежилое помещение рассчитывается на 1 кв. метр общей площади жилого/нежилого помещения и является одинаковой для собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.4. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, определен общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, и равен стоимости платы за содержание и ремонт жилого помещения дома в размере платы за 1 кв.м. общей площади квартиры в месяц, устанавливаемой администрацией города Рязани для нанимателей жилых помещений по договорам найма для вида жилого фонда: жилые дома со всеми видами благоустройства, с 2-мя лифтами, без мусоропровода, с уборщицей.

4.5. Размер платы за коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, электроснабжение), потребляемые на содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется органом государственной власти Рязанской области, органом местного самоуправления г. Рязани в порядке, установленном Федеральным законом

Превышении расходов за коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, электроснабжение), потребляемые на содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме действующих нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленным органом государственной власти Рязанской области, органом местного самоуправления г. Рязани в порядке, установленном Федеральным законом, оплачивается из средств оплаты за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, за работы и услуги по управлению многоквартирным домом (п.4.4. настоящего Договора).

4.6. Размер платы за организацию, ведение обеспечение службы диспетчеров - контролеров в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18, корп. 12, определяется решением общего собрания собственников помещений.

4.7. Размер платы за обслуживание и содержание дополнительного общедомового имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18, корп. 12, определяется решением общего собрания собственников помещений.

4.8. Плата за содержание жилого/нежилого помещения распределяется между Собственниками пропорционально (соразмерно) долям в праве общей собственности.

4.9. Размер платы содержание жилого/нежилого помещения, изменяется при изменении действующего законодательства РФ и нормативных актов субъекта Российской Федерации.

При изменении размера платы по настоящему договору Управляющая организация уведомляет Собственников путем размещения информации на информационных стендах дома и на сайте УО.

4.10. Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение.

4.11. Размер платы за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение рассчитывается как произведение объема потребляемых ресурсов, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления г. Рязани, на тариф, установленный органом государственной власти Рязанской области, органом местного самоуправления г. Рязани в порядке, установленном Федеральным законом.

4.12. Плата по настоящему Договору вносится ежемесячно на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией в ПАО Прио-Внешторгбанк, и (или) на основании платежных документов расчетно-кассового центра города Рязани, на расчетный счёт Управляющей компании или непосредственно в кассу Управляющей организации.

4.13. В платежном документе указываются сведения в соответствии с п. 38 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.14. Размер неустоек (пеней) за нарушение Собственником условий Договора, рассчитывается в соответствии с Федеральными законами РФ.

4.15. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.16. При установлении (изменении) тарифов на коммунальные услуги в порядке, предусмотренном законодательством РФ, Управляющая организация применяет новые тарифы в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов уполномоченных принимать решения об установлении (изменении) тарифов на коммунальные услуги.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.18. Льготы на оплату содержания жилья и коммунальных услуг, предоставляются в порядке и на условиях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативно - правовыми актами органов местного самоуправления.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора может осуществляться:

- собственниками помещений многоквартирного дома;
- лицом, уполномоченным представлять интересы собственников многоквартирного дома;
- специалистами, привлекаемыми за счет средств собственников помещений;
- уполномоченным органом исполнительной власти Рязанской области, осуществляющим государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от управляющей организации, не позднее 10 рабочих дней с момента обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки соответствия объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ условиям настоящего договора;
- участия указанных лиц в осмотрах общего имущества, в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;

- участия старшего по дому или лица уполномоченного собственниками в приемке результатов работ, в проведении мероприятий по подготовке дома к сезонной эксплуатации, с правом подписи документов;
 - подачи в письменном виде обращений, претензий и жалоб для устранения недостатков в работе и выявленных дефектов в техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий настоящего договора;
 - согласование лицом уполномоченным собственниками текущих и перспективных планов по оказанию услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
 - инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с уведомлением управляющей организации о проведении такого собрания, для принятия решений по фактам выявленных нарушений и принятием управляющей организацией мер по устранению недостатков в работе;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, а также качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг;
 - обращения в суд в случае невозможности разрешения споров путем переговоров.
- 5.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:
- 5.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.
- 5.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.
- 5.3.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.
- 5.3.4. Снижение количества жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.
- 5.4. Недостатки, выявленные собственниками или Советом дома, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.
- Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.
- 5.5. Управляющая организация ежегодно представляет собственникам помещений в многоквартирном доме письменный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий в себя информацию о выполненных работах, оказанных услугах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.2. В случае, выполнения работ, предусмотренных Приложением №3, к настоящему договору, ненадлежащего качества или в нарушение сроков, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация оплачивает Собственнику пени в размере 0,1 % от стоимости невыполненных или некачественно выполненных работ за каждый день просрочки.
- 6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платежей, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере 0,03% за каждый день просрочки оплаты.
- 6.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, Собственники помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.
- 6.5. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине его работников.
- 6.6. В случае установления фактов свидетельствующих о нарушении собственником помещения обязанностей предусмотренных настоящим Договором Собственник несёт гражданско-правовую ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства и в размере ущерба причиненного Исполнителю.
- 6.7. Сторона, для которой возникли условия, вследствие которых исполнения обязательств по настоящему договору стало невозможным, обязана в разумный срок известить другую сторону о наступлении указанных обстоятельств, с представлением доказательств, отвечающих установленным Законом требованиям.
- 6.8. Истечение срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение своих обязательств.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.
- 7.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий данного Договора.

7.4. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия настоящего Договора общим собранием Собственников принято решение об изменении способа управления этим домом.

7.5. Расторжение настоящего договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате затрат (работ и услуг), произведенных Управляющей организацией во время действия настоящего Договора.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключён сроком на пять лет.

9.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9.3. Если за месяц до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае реорганизации Управляющей организации, стороной по настоящему Договору становится ее правопреемник.

10.2. При отчуждении помещения другому лицу Собственник обязуется включить в сделку условие о заключении правопробрателем договора управления с Управляющей компанией, являющейся стороной настоящего договора.

10.3. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

10.4. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

10.5. В соответствии со статьей 9 ФЗ от 27.07. 2006 года № 152 – ФЗ « О персональных данных», Собственник дает согласие обслуживающей организации (управляющей организации) на автоматизированную, а так же без средств автоматизации обработку персональных данных, а именно: Ф.И.О., дата и место рождения, адрес проживания, сведения о лицевом (ых) счете (ах) по оплате за содержание жилья, общедомовые нужды, меры социальной поддержки (льготы), количество проживающих (зарегистрированных, показание счетчиков, состояние расчетов за оказанные услуги по содержанию общедомового имущества и поставленные коммунальные услуги) в целях исполнения договорных обязательств, связанных с обслуживанием общедомового имущества, а именно на совершение действий, предусмотренных п.3 ст. 3 Федерального закона «О персональных данных».Согласие действует до дня отзыва Собственником в письменном виде.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. К настоящему договору прилагается (копия):

а) Свидетельство о государственной регистрации права собственности Собственника.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Состав и технические характеристики общего имущества многоквартирного дома.

2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения.

12. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лидер»

Юридический адрес: 390044, город Рязань, Народный бульвар, дом 15, Н 123.

Почтовый адрес: 390044, город Рязань, Народный бульвар, дом 15, Н 123.

ОГРН 1186234001491, ИНН / КПП 6229089144/ 622901001

р/с 407028109000000008615 в Пром-Внешторгбанк (ПАО) город Рязань

к/с 30101810500000000708, БИК 046126708

Директор

ООО «Управляющая компания «Лидер»

/ М.К. Кузьмин

и.п.



Председатель Совета МКД:

Ф.И.О. Челюскин Юрий Николаевич

Дата рождения: «01» августа 1968 года.

Документ удостоверяющий личность (Паспорт): 61 13 № 810492, выдан «09» сентября 2013 года, Отделением № 2 (Обслуживает Октябрьский район г. Рязани) Отдела УФМС России по Рязанской области в г. Рязани, код подразделения 620-032.

Адрес регистрации: Рязанская область, город Рязань, улица Советской Армии, дом 26, квартира 102.

_____/ Ю.Н. Челюскин

Совет многоквартирного дома:

_____/ С.А. Рыжов

_____/ В.А. Еремин

**Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
Зубковой д.18 кор. 12**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<i>I. Помещения общего пользования</i>		
Помещения общего пользования	Количество – 173 шт. Площадь пола – 2906,56 кв.м Материал пола – керамическая плитка.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 37 шт. Площадь пола – 2776,9 кв.м Материал пола - керамическая плитка.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Лестницы	Количество лестничных маршей – 92 шт. Материал лестничных маршей и площадок – ЖБ, керамическая плитка. Материал ограждения – металлические. Материал балясин – металл. Площадь маршей и площадок – 837,2 кв.м.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт - 5 шт.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Коридоры и не задымляемые лоджии	Количество – 37 шт. Площадь пола – 512,03 кв.м Материал пола – керамическая плитка. Незадымляемые лоджии: Количество – 37 шт. Площадь и материал : 199,8 кв.м. керамическая плитка.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Технические этажи -1(ый) этаж - подвалы -2(ый) этаж - паркинг	Количество – 1 шт. Площадь пола – 1271,36 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1.Сети канализации; 2.Сети ливневой канализации; 3.Сети холодного водоснабжения;	<u>Требования пожарной безопасности — соблюдаются .</u>

	4. Система пожарной сигнализации Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Насос для повышения давления воды.	
II. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента- Монолитный свайно-плитный	Состояние - <u>удовлетворительное</u> .
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 2 шт. Площадь стен в подъездах - 6122,9 кв. м Материал отделки стен: штукатурка с последующей покраской. Площадь потолков – 2545,9 кв. м Материал отделки потолков : шпатлёвка с последующей покраской.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Наружные стены	Материал – ЖБ, кирпичные с утеплителем , оштукатуренные и покрашены. Площадь - 12046,17 кв. м	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Перекрытия	Количество этажей - 37 Материал – ЖБ монолит.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Крыши	Количество – 7шт. Вид кровли - мягкая рулонная, плоская. Материал кровли - Унифлекс ТПП, ТКП. Площадь кровли – 7300 кв.м.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 155шт. из них: металлических-155 шт.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - 76 шт.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 5 шт. В том числе: грузовых - 3 шт. Марки лифтов - Отис. Грузоподъемность 1000т. Площадь кабин – 13 кв.м	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 40 шт.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>

	Материал вентиляционных каналов – кирпичная кладка. Протяженность вентиляционных каналов — 2160 пог. м	
Дымовые трубы	Количество дымовых труб - 16 шт. Материал – кирпичная кладка комбинированная с оцинкованной листовой сталью.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Электрические водно-распределительные устройства	Количество: 2шт. - ж.д. 1 шт. – паркинг 2 шт. – неж.пом.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Светильники	Количество – 821 шт. - ж.д. 329 шт. – паркинг	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Системы дымоудаления	Количество – 10 шт. - ж.д. 22 шт. – паркинг	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Магистраль с распределительным щитком	Количество – 8 шт. - ж.д. Длина – 2400 м.п 5 шт. – паркинг Длина – 290 м.п	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Сети электроснабжения	наружные Длина – 2540 м.п Внутренние ж.д. Длина – 16758 м.п Внутренние паркинга Длина – 9641 м.п	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Системы очистки воды	Количество – 1 шт. Марка: 1.Фильтр магн. сетчатый ФСМчДу 100	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Насосы	Количество - 6 шт.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Стальные оцинкованные 1. 108мм. - 186 м.п 2. 89мм. - 328 м.п 3. 76мм. - 21 м.п 4. 57 мм. - 39 м.п Труба ПП (стекловолокно) 1. 40мм. - 2940 м.п 2. 25мм. - 636 м.п 3. 20мм. - 430 м.п.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Задвижки, вентили,	Количество:	Состояние - <u>удовлетворительное</u>

краны на системах водоснабжения	здвижек - 60 шт; Кранов - 420 шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Водяной счетчик ВСХНКд-65/20 Ру импорт. фл.; 2. Электрический счетчик;	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. Автоматическая пожарная жилого дома; 2. Автоматическая пожарная паркинга.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: Чугунные 1. 100мм. 54 м.п 2. 150 мм. 150 м.п ПВХ 1. 110мм. 1950 м.п	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15 мм. - 2700м.п 2. 20мм. - 88 м.п 3. 25 мм. - 680м.п 4. 32мм. - 92м.п 5. 40 мм. - 142м.п 6. 50мм — 322м.п Наружный газопровод: 1. 15 мм. - 11,7 м.п. 2. 25 мм. - 117 м.п. 3. 76 мм. - 702 м.п. 4. 80 мм. - 702 м.п. 5. 100 мм. - 748,8 м.п. 6. 150мм. - 140 м.п. 7. 200 мм. - 27 м.п.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Здвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: здвижек — 1 шт; вентилей — 16 +шт. Кранов — 570 шт.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Обогреватели	Количество – 6шт. - ж.д. 3 шт. – диспетчерская	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	В наличии	Состояние - <u>удовлетворительное</u>

<i>IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме¹</i>		
Общая площадь	земельного участка – 27660 кв.м. в том числе площадь застройки – 2767,5 кв.м. асфальт - 5600 кв. м.; газон — 7806 кв.м.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Зеленые насаждения	Зеленые зоны –	Состояние - _____
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы есть: детский игровой комплекс, игровой комплекс-рукоход, качели для детей младшего возраста; Ограждения 0 м. Скамейки - 0 шт. Столы — 0 шт.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Ливневая сеть	Люки - 5 шт. Приемные колодцы - 2 шт. Ливневая канализация: Тип - закрытый Материал — труба гофрированная с раструбом. Протяженность - 102 м.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Иные строения	1. Спуск в паркинг.	Состояние - <u>удовлетворительное</u>

Дополнительные системы и оборудование в многоквартирном доме

Наименование	Состояние
Автоматическая система пожарной сигнализации и система оповещения (адресные пожарные извещатели «ИП 212-34А» («ДИП-34А»), ручные адресные пожарные извещатели «ИПР 513-3А», устройства интегрированной системы безопасности «ОРИОН», световые извещатели «Выход», настенные громкоговорители «Roxton WP-06T», модуль речевого оповещения «Рупор-200»)	Удовлетворительное
Противодымная вентиляция (системы ДУ1-ДУ5, ПД1-ПД7, клапан дымоудаления «КДП-5А», крышной вентилятор «ВКРМ-8-2ДУ-01Д/Дном»)	Удовлетворительное
Системы пожаротушения (пожарные гидранты,	Удовлетворительное

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

пожарные насосы «АНПУ 2 CR 32-6-РКЧ-12» (2 ед.), пожарные краны с пожарными рукавами, пожарные краны типа КПК «Пульс», водяные спринклерные оросители «СВО0-РВо0-R 1/2/P57.В3», дренчерные оросители «ДВО0-РНо0,42-R1/2/P57.В3», пожарные ящики (95 ед.)	
Система ограничения и контроля доступа с видеонаблюдением	Удовлетворительное
Лифты «OTIS» 4 ед.	Удовлетворительное
Подъемник для маломобильных групп населения	Удовлетворительное
Пульт контроля за работой систем и инженерного оборудования многоквартирного дома (диспетчерская)	Удовлетворительное

ООО «УК «Лидер»

Директор _____ М.Б. Кузьмин



Председатель Совета дома

_____ / Ю.Н. Челюскин

Члены Совета дома:

_____ / С.А. Рыжов

_____ / В.А. Еремин

**ПЕРЕЧЕНЬ
ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ПО АДРЕСУ:
г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18, корп. 12
И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ДОКУМЕНТОВ**

№№ п./п.	Наименование документа	Примечания
I	Техническая документация	
1	Технический паспорт на недвижимое имущество с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта)	
2	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	
2.1.	инженерных коммуникаций	
2.2.	коллективных (общедомовых) приборов учета	
2.3.	индивидуальных приборов учета	Для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями в одном помещении.
2.4.	механического оборудования	
2.5.	электрического оборудования	
2.6.	санитарно-технического оборудования	
2.7.	иного обслуживающего более одного помещения в недвижимом имуществе оборудования	
2.8.	отдельных конструктивных элементов недвижимого имущества (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	
II	Иные связанные с управлением недвижимым имуществом документы	
3.	План участка в масштабе 1:500 - 1:2000 с расположенными на нем объектами недвижимости	
4.	Кадастровая карта (план) земельного участка	Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.
5.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части	Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

	земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП	
6.	Акт приемки в эксплуатацию недвижимого имущества	
7.	Проектная документация и исполнительные чертежи на недвижимое имущество, в соответствии с которой осуществлено строительство недвижимого имущества	
8.	Акты приемки недвижимого имущества от строительных организаций	
9.	Схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.	
10.	Копии правоустанавливающих документов на принадлежащее недвижимое имущество	Предоставляется собственником или иным законным владельцем недвижимого имущества (каждого помещения).
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	Если было осуществлено.
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	Если было осуществлено.
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	
14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в недвижимом имуществе оборудование	В том числе: паспорта котельного хозяйства, котловые книги, паспорта лифтового хозяйства.
15.	Исполнительные чертежи контуров заземления	Для зданий, имеющих заземление.
16.	Акты освидетельствования скрытых работ	
17.	Протокол измерения шума и вибрации	
18.	Иные связанные с управлением недвижимым имуществом документы: договоры; списки; прочее	

Примечание. Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

**Перечень услуг и работ
по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,
входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения**

п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Содержание общего имущества жилого дома¹		
А	Стены и фасады:	
1	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	По мере необходимости.
2	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости
Б	Крыши и водосточные системы:	
3	Уборка мусора и грязи с кровли	По мере необходимости
4	Удаление снега и наледи с кровель	По мере необходимости
5	Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб	По мере необходимости
6	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости
7	Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения	По мере необходимости
8	Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	По мере необходимости
В	Оконные и дверные заполнения:	
9	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	По мере необходимости
10	Укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	По мере необходимости
11	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости
12	Закрытие металлических дверей, выходящих на крышу на замки	По мере необходимости
13	Утепление оконных и дверных проемов	По мере необходимости
Г	Внешнее благоустройство:	
14	Протирка указателей	По мере необходимости
15	Закрытие и раскрытие продухов	По мере необходимости
16	Установка урн	По мере необходимости
17	Окраска урн	По мере необходимости

18	Окраска решетчатых ограждений, ворот, оград	По мере необходимости
19	Погрузка и разгрузка травы, листьев, веток; погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов	По мере необходимости
20	Агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями	По мере необходимости
21	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	Два раза в год
Д.	Санитарная уборка жилищного фонда:	
23	Мытье лестничных площадок и маршей 1-го этажа	Шесть раз в неделю
24	Подметание лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа	Шесть раз в неделю
24	Мытье лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа	Еженедельно
25	Мытье пола кабины лифта, влажное протирание стен и клавиш	Шесть раз в неделю
26	Мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	Два раза в год (весна, осень)
Е.	Санитарная очистка придомовой территории:	
27	Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов	В соответствии с графиком
28	Уборка контейнерных площадок	Шесть раз в неделю
29	Очистка урн от мусора	Шесть раз в неделю
	<i>Холодный период:</i>	
30	Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	Шесть раз в неделю
31	Уборка снега с тротуаров	По мере необходимости
32	Посыпка территории противогололедными составами и материалами	По мере необходимости
	<i>Теплый период:</i>	
33	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	Шесть раз в неделю
34	Уборка и поливка газонов	По мере необходимости
35	Сезонное выкашивание газонов	По мере необходимости
2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:		
А.	А. Водопровод и канализация:	
36	Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляльных кранах	По мере необходимости

	вентильных кранах	
37	Уплотнение сгонов	По мере необходимости
38	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	По мере необходимости
39	Консервация и расконсервация поливочной системы	По мере необходимости
40	Прочистка дренажных систем	По мере необходимости
41	Проверка исправности канализационной вытяжки	По мере необходимости
42	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	По мере необходимости
43	Проветривание канализационных колодцев	По мере необходимости
44	Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев	По мере необходимости
45	Прочистка дворовой канализационной сети	По мере необходимости
Б.	Электроснабжение:	
46	Замена перегоревших электроламп	По мере необходимости
47	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	По мере необходимости
48	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	
49	Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	По мере необходимости
50	Снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков	Ежемесячно
51	Проверка заземления электрокабелей	
52	Замеры сопротивления изоляции трубопроводов	
53	Проверка заземления оборудования	
В	Специальные общедомовые технические устройства:	
	Лифты:	
54	Регламентные работы	Ежемесячно
55	Аварийное обслуживание	Круглосуточное
3. Аварийное обслуживание:		
А	Водопровод и канализация:	
56	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе	По мере необходимости
57	Установка бандажей на трубопроводе	По мере необходимости
58	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	По мере необходимости
59	Ликвидация засора канализации внутри строения	По мере необходимости

60	Ликвидация засора канализационных труб "лежаков"	По мере необходимости
61	Заделка свищей и зачеканка раструбов	По мере необходимости
62	Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи	По мере необходимости
63	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	По мере необходимости
Б	Электроснабжение:	
64	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети	По мере необходимости
65	Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах	По мере необходимости
66	Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрзащиты и пакетных переключателей	По мере необходимости
67	Замена плавких вставок в электрощитах	По мере необходимости
Г	Сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
68	Отрывка траншей	По мере необходимости
69	Откачка воды из подвала	По мере необходимости
70	Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами	По мере необходимости
71	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	По мере необходимости
3. Профилактический осмотр инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования находящегося в помещениях собственников		
72	Профилактический осмотр технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций	Ежеквартально
73	Профилактический осмотр санитарно-технического и иного оборудования	Ежеквартально


 ООО «УК «Лидер»
 «УПРАВЛЕНИЕ
 «ЛИДЕР»
 М.Т. Кузьмин

Председатель Совета Дома

_____/ Ю.Н. Челюскин

Члены Совета дома:

_____/ С.А. Рыжов

_____/ В.А. Еремин

Описание разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником помещения в МКД

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через его помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и /или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу МКД, имуществу других собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника (в данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета).

СХЕМА

РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА



ООО «УК «Лидер»
«УПРАВЛЯЮЩАЯ
Организация»
Директор *М.К. Кузьмин*
«СОДЕП»
г. Рязань, ОГРН 503234001491 ИНН 50/0000000000

Председатель Совета Дома
Ю.Н. Челюскин / Ю.Н. Челюскин

Члены Совета дома:
С.А. Рыжов / С.А. Рыжов
В.А. Еремин / В.А. Еремин