

ДОГОВОР N 2-13  
управления многоквартирным домом

г. Рязань

" 04 " 02 " 2022г.

Товарищество собственников жилья «Степан Разин», созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Рязань, ул.Чайкиной, д.13 (далее - "Многоквартирный дом"), именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления ТСЖ \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Сервисный центр ЖКХ», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Киреевой Людмилы Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1.3 Настоящий договор заключен на основании решений общего собрания собственников многоквартирного дома от 18.01.2022 г. протокол № 1/2022 \_\_\_\_\_

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием собственников помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №3 к настоящему Договору.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим

законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение №1\_ к настоящему Договору).

3.1.3. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- Интернета;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- других услуг.

3.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить ТСЖ и собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.6. Организовать и вести прием Собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Уведомить ТСЖ и Собственника, нанимателя или арендатора о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.7. Предоставлять или организовать предоставление ТСЖ, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.8. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения.

3.1.9. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в Государственной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) и на интернет-странице управляющей организации, расположенной по адресу [www. http://ukars62.ru/](http://ukars62.ru/) в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.10. Если собственники помещений за 15 дней со дня получения отчета (путем размещения в систем ГИС ЖКХ, а также на сайте управляющей организации) не передадут Управляющей организации письменного мотивированного возражения, то отчетность признается утвержденной без



претензий.

3.1.11. Разрешить размещение в многоквартирном доме сетей провайдеров (интернет, телевидение), информационных стендов, рекламных конструкций через договора при согласовании с правлением ТСЖ. Управляющая организация обладает полномочиями от имени собственников помещений МКД на заключение договоров по использованию общего имущества в интересах собственников помещений МКД. Размер вознаграждения Управляющей организации по заключению и сопровождению таких договоров – 25% от цены договора, после уплаты налогов.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением правления ТСЖ, направляются на цели многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять способ выполнения работ, порядок по управлению Многоквартирным домом

3.2.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя условия таких договоров.

3.2.5. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные работы и услуги (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при условии их оплаты Собственником.

3.2.6. Организовывать претензионную и исковую работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение.

3.2.7. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.8. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, досках объявлений подъездов Многоквартирного дома, на интернет-ресурсе Управляющей организации.

3.3. Права и обязанности Собственника

3.3.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

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

3.3.4 При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.5 Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.6 Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.7 В срок с 20 по 23 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.3.8 При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.3.9 Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.10 Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

3.3.11. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.12. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии

3.3.13. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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 конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по

ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы каждого Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст. 249,289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37,39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Цена договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п.4.3 настоящего договора (в том числе стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

4.3. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена сторонами согласно перечню и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения (приложение № 4) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом.

4.4. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме индексируется по истечении года в соответствии с изменением уровня потребительских цен за истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственников изменений размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме не осуществляется.

Индексация производится путем умножения размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на величину индекса.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение.

4.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.



## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором в пределах порученных работ и услуг и в объеме собранных денежных средств и не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам в результате не проведения работ и услуг, которые не были ей поручены, вследствие не принятия решения об их проведении на общем собрании собственников помещений или отсутствия финансирования со стороны собственников. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от собственников средств на проведение необходимых работ ) на основании акта осмотра по предложению Управляющей организации о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта, Управляющая организация не несет ответственности перед собственниками и административными и иными контролирующими органами за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.3. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным председателем правления ТСЖ и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекцией, либо вступившим в законную силу решением суда.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч.14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

## 6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ и/или Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

6.2. Недостатки, выявленные лицами, указанными в п.6.1 договора фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позднее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- органы управления ТСЖ приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия решения общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем представления ей копии протокола решения общего собрания;

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственниками.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника, нанимателя или арендатора по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора

7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.5. В случаях, предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

7.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

## **8. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ**

8.1 Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанным способом:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в ГИС ЖКХ;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку

г) путем размещения сообщения на информационных стендах в подъездах

Многоквартирного дома.

Дата, с которой Собственники (Потребитель(и)) считаются надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации по заявлению одной из Сторон.

9.2. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет ТСЖ и Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор заключен на 1 год(а). Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом с момента включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления за месяц по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к



настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями. Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах и содержит \_\_\_\_\_ приложений.

11.2. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (ФИО, адрес, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организации в целях организации деятельности по приему платежей за жилое (нежилое) помещение, коммунальные услуги и иные услуги, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества (Приложение N\_3).
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение N1).
3. Описание границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией (Приложение N\_2).
4. Расчет стоимости содержания общего имущества (Приложение № 4)

#### РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация	Собственник(и) (представитель Собственников)
<b>ООО УК «Сервисный центр ЖКХ»</b> ИНН 6215032035 КПП 623401001 ОГРН 1186234005540 Р/с 40702810800000005185 <b>БАНК ООО « Живаго Банк» г.Рязань</b> БИК 046126744 К/с 30101810700000000744 Юр. адрес: 390023, г. Рязань, ул. Горького, д.30, офис Н1/2-1 Фактич. адрес: 390023, г. Рязань, ул. Горького, д.30, офис Н1/2-1	Председатель правления ТСЖ « <u>Степан Разин</u> »



**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию  
Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.**

***I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров  
и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома***

1. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от коррозионных отложений запорной арматуры и др.).
2. Устранение неисправностей в системах центрального водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка фильтров, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от коррозионных отложений запорной арматуры и др.).
3. Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественной пользования, смена и ремонт выключателей, ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

***II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома  
к эксплуатации в весенне-летний период***

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
4. Ремонт протесевших отмосток.
5. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

***III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного  
дома к эксплуатации в осенне-зимний период***

1. Утепление оконных и дверных проемов.
2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
5. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях.
6. Ремонт и укрепление входных дверей.

***IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров***

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Уплотнение стенов.
3. Прочистка внутренней канализации.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателем.

***V. Прочие работы***

1. Регулировка и наладка систем вентиляции.
2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
4. Уборка и очистка придомовой территории.
5. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
6. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
10. Удаление мусора из здания и его вывоз.
11. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
12. Заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
13. Ремонт / усиление элементов кровель (конек, отливы, зонты и пр.), ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
14. Смена и восстановление, включая окраску, отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
15. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
16. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
17. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в т.ч. в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
18. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

### **ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ**

*по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме*

Виды работ	Периодичность выполнения работ
<b>1. Содержание помещений общего пользования</b>	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	мытьё - 2 раза в неделю
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого пажа	подметание 1 раза в неделю, мытьё 1 раз в неделю
1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раза в месяц
1.4. Уборка кабин лифтов	2 раза в неделю
1.5. Дератизация	по мере необходимости
1.6. Дезинсекция	по мере необходимости
<b>2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю
2.2. Уборка мусора с газона	
- листья, сучья, мусор	5 раз в неделю
- случайный мусор	5 раз в неделю
2.3. Очистка урн	5 раз в неделю
2.4. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.5. Уборка земельного участка в зимний период в дни без снегопада	
- территория 1 класса	5 раз в неделю
- территория 2 класса	5 раз в неделю
2.6. Сдвигка снега при снегопаде	2 раза в сутки
2.7. Вывоз твердых бытовых отходов	По графику
2.10. Полив газонов	По мере необходимости
2.11. Стрижка газонов	По мере необходимости, но не реже 4 раз в летний период
2.12. Ликвидация наледи	в дни гололеда
<b>3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>	
3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
3.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости
3.3. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	По мере необходимости



<b>4. Содержание лифта(ов)</b>	
4.1. Периодические осмотры	1 раз в месяц
4.2. Техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц
4.3. Текущий ремонт лифтов	по мере необходимости
4.5. Тех освидетельствование лифтов	1 раз в год
4.6. Диспетчерское обслуживание лифтов	Ежедневно
4.7. Аварийное обслуживание лифтов	Ежедневно
4.8. Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль»	1 раз в 2 года
4.9. Электроизмерительные работы на лифте	Ежегодно
<b>5. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>	
5.1. Осмотр водопровода, канализации	2 раза в год. Тех. этажи подвалы, ежемесячно
5.2. Прочистка канализационного лежачка	по мере необходимости
5.3. Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости
5.4. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах вентиляции	1 раз в год
5.5. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	3 раза в год
5.6. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в электротехнических устройствах	Ежеквартально
5.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на д/клетках	1 раз в месяц
5.8. Осмотр силовых установок	1 раз в месяц
5.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление.	1 раз в месяц
5.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
5.11. Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
<b>5.13. Проверка коллективных приборов учета</b>	
- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР, вычислителя, датчиков давления	1 раз в месяц
- снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости
- проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от отложений	4 раза в год
- обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
<b>5.14. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях</b>	<b>24 часа в сутки</b>
<b>6. Текущий ремонт</b>	
6.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
6.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола	по мере необходимости
6.3. Устранение протечек кровли	по мере необходимости
6.4. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по мере необходимости
6.5. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной мест общего пользования	по мере необходимости
6.6. Ремонт коллективных приборов учета воды	по мере необходимости
6.7. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	по мере необходимости
6.8. Окраска ограждений газонов	1 раз в год, восстановление по мере повреждения
6.9. Окраска малых форм (детских площадок)	1 раз в год, восстановление по мере повреждения
6.10. Восстановление газонов (подсыпка земли, семян)	по мере повреждения

*«Управляющая организация»*  
Генеральный директор



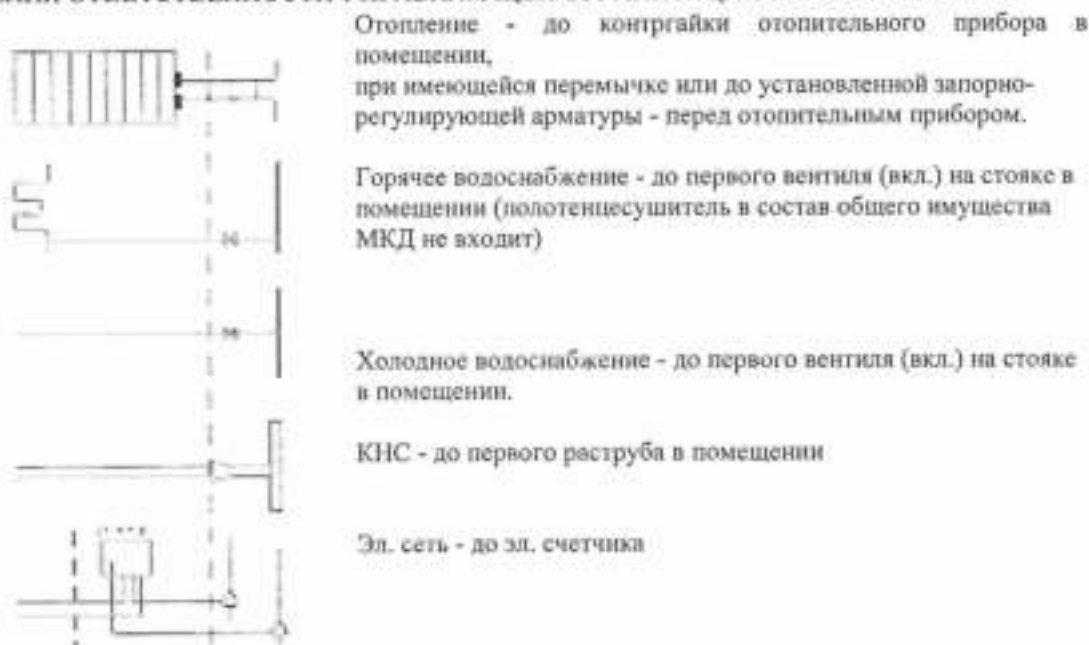
*«Председатель правления»*

**Описание грани ответственности  
между Собственником помещения и Управляющей организацией.**

1. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (входит в состав общего имущества), расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
2. В состав общего имущества включается 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, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
3. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
4. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через его помещение.
5. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
7. 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).

**СХЕМА**

**РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**





**ОПИСАНИЕ**  
общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме.

1	Год постройки		
2	Число этажей	10	Количество подъездов
3	Общая площадь	4399,42	м <sup>2</sup>
4	Площадь жилых помещений		м <sup>2</sup>
5	Площадь нежилых помещений		м <sup>2</sup>
6	Площадь общих коридоров, мест общего пользования, технических помещений	646	м <sup>2</sup>
7	Количество квартир	74	ед.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система отделки и прочее), в том числе количественные показатели	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент	Монолитная плита	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпичные	удовлетворительное
4. Перекрытия - чердачные - междуэтажные - подвальные	ж/б плиты ж/б плиты ж/б плиты	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5. Крыша	мягкая	удовлетворительное
6. Полы	бетонные	удовлетворительное
7. Проемы - окна - двери	Деревянные, Металл входные -4 шт	удовлетворительное удовлетворительное
8. Отделка - внутренняя - наружная	Штукатурка, окраска мест общего пользования Совмещенная отделка-облицовочный кирпич, штукатурка, окраска	удовлетворительное удовлетворительное
9. Вентиляция	Вент.каналы в кирпичных стенах	удовлетворительное
10. Газоснабжение (кол-во газовых плит)	количество газовых плит -74 шт.	удовлетворительное
11. Холодное водоснабжение	поставщик: МП "Водоканал г. Рязани"	неудовлетворительное
12. Горячее водоснабжение	котельная	неудовлетворительное
13. Водоотведение	поставщик: МП "Водоканал г. Рязани"	удовлетворительное
14. Отопление	котельная	неудовлетворительное
15. Лифты	пассажирские Кол-во лифтовых шахт – 2 шт	удовлетворительное

1	2	3
16. Электрооборудование	закрытая электропроводка, поставщик: ООО "РГМЭК"	удовлетворительное
17. Ливневая канализация	Внутренний водосток	удовлетворительное
19. Указатели наименования улицы и номера дома	1 шт.	удовлетворительное
20. Доски объявлений	в подъездах	отсутствуют
21. Малые формы	Детское оборудование	неудовлетворительное
22. Контейнерная площадка		совместная
23. Котельная	крышная	неудовлетворительное

*«Управляющая организация»*

*«Председатель правления»*

М.П.



*Киселев А. В.*