

Договор управления многоквартирным домом

г. Шебекино

«16» 04 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Рем-жильё», в лице директора Юхновского Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и собственник/наниматель жилых помещений ООО «АЗИМУТ ПЛЮС», ОГРН 1083120000138, в лице директора Кислых Алексея Валентиновича, собственника помещений №3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47, дома № 17, ул. 50 лет Октября в г. Шебекино, зарегистрированного по адресу:

Белгородская обл., г. Шебекино,
ул. Шевченко шоссе, д. 21, ОГРН 108312 0000 138
Паспорт: серия 1404 № 193869, выдан «19» 04 2003 года
СНТ Шебекинского р-на г. Шебекино
Белгородской области
действующий (действующие) от своего имени на основании Чехова

(ордера, договора купли-продажи, свидетельства о регистрации права и других документов)

Площадь помещений (доли) 1090,5 кв. м., именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору «Исполнитель» по заданию «Заказчика» в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом указаны в Приложении № 1.

1.2. Состав общего имущества МКД и его техническое состояние в настоящем договоре определяется нормами жилищного законодательства, актом технического состояния общего имущества МКД и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества определен в Приложении № 2 к договору. Перечень работ и услуг, направленных на содержание и ремонт общего имущества дома изложен в Приложении № 3. Перечень работ текущего ремонта изложен в Приложении № 4. Границы эксплуатационной ответственности между «Исполнителем» и «Заказчиком» определены актом разграничения эксплуатационной ответственности в Приложении № 5.

Перечень работ и услуг, определенный настоящим договором, может быть изменен решением общего собрания собственников МКД при определении ими размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном п. п. 1,7 ст. 156 ЖК РФ и п.17 Постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года.

1.3. В перечнях работ и услуг, определенных Приложениями № 2 и № 3, не учтены работы и услуги по капитальному ремонту. Оплата расходов на капитальный ремонт МКД, сроки проведения капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения капитального ремонта, принимаются отдельным решением общего собрания собственников МКД. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

1.4. В соответствии с требованиями ФЗ «О персональных данных» 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «Исполнитель» обязан обеспечить конфиденциальность полученных от собственников персональных данных физического лица, а также их безопасность при обработке.

1.5. «Заказчик» по настоящему договору предоставляет полномочия «Исполнителю» по заключению договоров на содержание и ремонт общего имущества с третьими лицами.

1.6. Предоставление услуг по настоящему договору является встречным обязательством и обусловлено их оплатой со стороны «Заказчика» за прошедшие расчетные периоды в соответствии с условиями настоящего договора.

2. Обязанности сторон

2.1. Обязанности «Исполнителя»:

2.1.1. Обеспечить предоставление «Заказчику» услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Услуги и работы выполнять в пределах фактически полученных от «Заказчика» объемов денежных средств, предназначенных для выполнения таких услуг и работ;

2.1.2. Организовать работы в порядке и объемах, указанных в Приложениях № 3 и № 4 к настоящему договору;

2.1.3. Предоставлять услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту МКД:

- приступить к выполнению своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а также иных функций, предусмотренных нормами действующего законодательства, с момента вступления в силу настоящего договора;

- производить ежемесячное начисление платежей за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

- вести учет поступления платежей и их расходов по каждому МКД;

- осуществлять контроль за соблюдением собственниками МКД своих обязательств, в том числе по использованию помещений, платежам, взысканием дебиторской задолженности с граждан, имеющих задолженность по оплате жилья в судебном порядке;

- определять точки раздела границ эксплуатационной ответственности инженерных сетей МКД и поставщиков коммунальных услуг;

- осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание МКД;

- оказывать помощь «Заказчику» по решению вопроса оборудования МКД водомерами, счетчиками газа и электрической энергии, в соответствии с федеральным законодательством РФ;

- организовать контроль и оценку соответствия качества предоставления жилищно-коммунальных услуг с участием поставщиков коммунальных услуг и собственников помещений дома;

- контролировать расход тепловой энергии, воды, расходование электроэнергии на ОДН, исправность приборов учета ресурсов, потребляемых на общедомовые нужды, снятие показаний с приборов учета ресурсов, потребленных на ОДН;

- проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений плановые и по необходимости с участием собственников;

- планировать работы по текущему ремонту общего имущества МКД с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования на основании общих осмотров жилого дома, проводимых совместно с представителями «Заказчика»;

- принимать и рассматривать индивидуальные обращения граждан;

- осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях МКД и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета и месту жительства в пределах РФ» (утвержденных ПП РФ от 17.07.1995 г. № 713 с изменениями и дополнениями);

- выполнять работы по санитарному содержанию придомовой территории, являющейся собственностью ОМС, за счет составляющей в тарифе на содержание и ремонт общего имущества МКД.

2.1.4. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять «Заказчику» отчеты о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год. Отчет размещать в подъездах, в приемной ООО «Рем-жилё», в сети Интернет на сайте ООО «Рем-жилё».

2.2. «Исполнитель» имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ.

2.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений в МКД и придомовой территории, требовать от «Заказчика» соблюдения им и гражданами, проживающими в принадлежащей ему квартире Правил пользования жилыми помещениями, содержания МКД и придомовой территории, а также иных обязательных для собственников и пользователей МКД санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и иных требований. В случаях выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства.

2.2.3. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, обязать «Заказчика» восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное состояние за счет средств «Заказчика» или нанимателя помещения в соответствии с действующим законодательством.

2.2.4. При наличии задолженности по оплате за помещение в соответствии с условиями договора взыскать в установленном законом порядке с «Заказчика» сумму задолженности по оплате договора, а также пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, начисляемую на сумму задолженности, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно (ч. 8 ст. 155 ЖК РФ).

2.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением «Заказчика» о наличии аварийной ситуации и размере денежных средств, затраченных на её ликвидацию.

2.2.6. Совместно с собственником помещения осматривать помещение собственника, проверять правильность и точки подключения приборов учёта потребляемых коммунальных ресурсов. При выявлении нарушений – устранять нарушения своими силами. При преднамеренном нарушении правил установки приборов учёта коммунальных ресурсов – устранять нарушения за счёт собственника.

2.2.7. При выявлении фактов хищения коммунальных ресурсов взыскивать с виновника денежные средства, согласно действующего законодательства. (ПП № 354 от 06 мая 2011 года в редакции ПП № 442 от 04.05. 2012 года и ПП № 344 от 16.04. 2013 года).

2.3. «Заказчик» обязан:

- 2.3.1. Использовать принадлежащее «Заказчику» помещение, общее имущество и придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в доме лиц.
- 2.3.2. Содержать собственное помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пользования газом, соблюдать правила пользования сантехническим и иным инженерным оборудованием.
- 2.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества, соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения. В соответствии с п. 17 Постановления правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. ежегодно на общем собрании собственников помещений МКД утверждать перечень работ и услуг, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.
- 2.3.4. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (ст. 153, 155 ЖК РФ).
- 2.3.5. Решение о проведении текущего и капитального ремонта отдельных инженерных сетей и конструктивных элементов МКД и размер их финансирования принимать на общих собраниях собственников помещений с учетом предложений УО. (Ст. 158 ЖК РФ п.п. 18, 19, 21 ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г.)
- 2.3.6. Обеспечивать своевременную подачу заявок в аварийно-диспетчерскую службу «Исполнителя» по телефонам **2-28-82**, с.т. **8-906-603-50-11** или **4-17-47** о неисправностях в инженерных внутридомовых коммуникациях и коммуникациях жилого помещения, приборов учета, сантехнического оборудования, о других факторах, влияющих на исполнение функций по обслуживанию и ремонту МОП жилого дома, немедленно принимать возможные меры по устранению аварийных неисправностей.
- 2.3.7. Предоставлять доступ в жилое помещение работников «Исполнителя» для выполнения ремонта общедомового инженерного оборудования, устранения аварий, проведения технического осмотра коммуникаций, составления акта обследования жилого помещения.
- 2.3.8. Своевременно подготавливать жилые помещения к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.3.9. Не допускать к ремонту общедомовых инженерных сетей и оборудования жилого дома посторонних лиц, без уведомления об этом «Исполнителя».
- 2.3.10. Переустройство и перепланировку жилого помещения производить строго в соответствии с требованиями главы 4 ЖК РФ (ст. 25; 26), особенно в части касающейся электроснабжения жилого помещения. Не допускать одновременного включения в жилом помещении электрических бытовых приборов суммарной мощностью более 3 кВт.
- 2.3.11. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования и на прилегающих к жилому дому территории, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.
- 2.3.12. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования жилого дома. Загрязнения указанных мест немедленно должны устраняться владельцами животных.
- 2.3.13. Выносить ТБО, мусор, пищевые и иные бытовые отходы в места, специально для этого предназначенные.
- 2.3.14. При переходе права собственности на жилое или нежилое помещение (при продаже, дарении и т.д.), предоставление жилого или нежилого помещения третьим лицам во владение и (или) пользование, не менее чем за 10 календарных дней до оформления перехода права, в письменном виде уведомить об этом «Исполнителя», путем подачи соответствующего заявления.
- 2.3.15. При переходе права собственности на жилое и нежилое помещение (при продаже, дарении и т. д.) до заключения договора отчуждения произвести полный расчет за оказанные жилищные и коммунальные услуги.
- 2.3.16. Не допускать:
- выполнения в жилом или не жилом помещении работ, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания собственников с 23-00 до 7-00, соблюдать тишину.
 - сброс в систему водоотведения твердых отходов и других предметов, которые могут привести к засорению и (или) повреждению системы водоотведения.

- 2.3.17. Содержать в исправности почтовый ящик и проверять поступающую в него корреспонденцию на наличие в ней единого платежного документа (ЕПД) и других документов, исходящих от «Заказчика».
- 2.3.18. Соблюдать требования законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании), соблюдать нормы пожарной безопасности.
- 2.3.19. «Заказчик» обязан предоставлять «Исполнителю» доступ в технические помещения (проходы, подвальные помещения и т.д.) для выполнения последним своих обязанностей по договору.
- 2.3.20. При оставлении жилого помещения без присмотра на срок более 2-х суток, ставить об этом в известность «Исполнителя», указывать свой адрес и контактный телефон, или телефон доверенного лица для обеспечения доступа, в случае необходимости, в квартиру для устранения аварий и неисправностей в инженерных сетях.
- 2.3.21. Не допускать превышения допустимой суммарной мощности одновременно работающих электрических приборов (3 кВт); в случае превышения допустимого уровня нагрузки электросетей, «Исполнитель» не несет ответственности за выход из строя электрических бытовых приборов.
- 2.3.22. В установленном порядке согласовывать, в том числе и с «Исполнителем», все перепланировки и переоборудования инженерных систем, в том числе, установку и подключение от электрической сети бытовых приборов, установку приборов учёта коммунальных ресурсов. При выявлении нарушений немедленно устранять их своими силами.

2.4. «Заказчик» имеет право:

- 2.4.1. Проводить ежегодные общие собрания собственников и инициировать проведение внеочередного общего собрания;
- 2.4.2. При выявлении недостатков в работе или оказанных услугах по вине «Исполнителя», требовать от последнего безвозмездного устранения таких недостатков, либо возмещения расходов по устранению этих недостатков.
- 2.4.3. Проверять и принимать от «Исполнителя» объёмы и качество выполненных работ по актам сдачи выполненных работ.

3. Условия о цене договора и порядке расчета.

- 3.1. Цена договора определяется как плата за оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным жилым домом, оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту мест общего пользования жилого дома, текущего ремонта общего имущества МКД, согласно перечней, изложенных в Приложениях №1, №2, №3 и № 4, как плата за электроэнергию, потребленную при использовании общего имущества многоквартирного дома отдельной строкой.
- 3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в рамках договора устанавливается сроком не менее чем на один год в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с утвержденным перечнем, составом и периодичностью работ (услуг). Плата за содержание и ремонт жилого помещения принимается в размере 15 руб. 30 коп. за 1 кв.м площади помещения, плата за электроэнергию, потребленную при использовании общего имущества многоквартирного дома, принимается в размере руб. коп. за 1 кв.м площади помещения.
- 3.3. Если по истечении окончания срока действия ранее установленного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения общее собрание собственников помещений не принимает решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, то не ранее чем через 30 дней Управляющая компания вправе производить ежегодную индексацию действующего размера платы за содержание и ремонт помещения. В указанном случае размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается с учетом индекса инфляции цен (индекса потребительских цен) по Белгородской области к действующей стоимости (цене) размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, путем публичного уведомления Управляющей компанией Собственников в порядке определенном п. 4.8. договора, без оформления письменного соглашения об изменении условий договора. Изменения указываются Управляющей компанией в платежном документе (счет-квитанции) Собственника.
- 3.4. Управляющая компания информирует в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере путем публичного уведомления (размещения соответствующей информации на информационных стендах домов, сайте организации или средствах массовой информации).
- 3.5. Начисления размера платы Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают, по тарифам и нормативам, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.6. Оплату за все потребленные коммунальные услуги «Заказчик» производит по единому платежному документу (ЕПД) ресурсоснабжающим организациям на их счета (за исключением услуг, потребленных при использовании общего имущества в жилом доме), что признаётся выполнением «Заказчиком» своих

обязанностей по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая в таком случае отвечает перед «Заказчиком» за надлежащее качество предоставляемых коммунальных услуг. (ст. 155. часть 7.1 ЖК РФ)

«Заказчик» производит в полном объеме «Исполнителю» оплату за коммунальные услуги, потреблённые при использовании общего имущества в жилом доме.

3.7. Расчет по настоящему договору производится собственником помещения лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в пунктах приёма платежей по ЕПД до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.8. Размер платы за услуги, неоговоренные в настоящем договоре, а равно и стоимость дополнительных работ и услуг, определяется в соответствии с прейскурантом цен «Исполнителя». В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, стоимость работ (услуг) собственники оплачивают дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии условиями, оговорёнными в договоре и действующим законодательством РФ.

4.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- надлежащее исполнение условий настоящего договора оказалось невозможным в следствие обстоятельств непреодолимой силы, т. е. 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 независимые от Сторон обстоятельства; сторона, для которой, возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнения.

4.3. Действия «Исполнителя» не являются виновными, если эти действия являются результатом выполнения решения общего собрания «Заказчиков».

4.6. «Исполнитель» отвечает за ущерб, причиненный собственникам помещений его виновными действиями.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с « 16 » 01 2020 года (ст. 161 ч.1.3; ст. 162 ч.1; ст. 192 ч.1 ЖК РФ; ст. 7 ч.1 Федерального закона от 21.07.2014 года № 255-ФЗ) и действует в течение пяти лет.

5.2. Настоящий договор, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до окончания срока действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении. Настоящий договор может продляться не ограниченно.

5.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений МКД в случае несоблюдения «Исполнителем» своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом «Исполнителя» за 30 дней;
- в одностороннем порядке по инициативе «Исполнителя», с обязательным уведомлением об этом «Заказчика» за 30 дней;
- по соглашению сторон;
- в случае дисквалификации «Исполнителя» и лишения его лицензии на выполнение деятельности по выполнению работ управления многоквартирными домами.

5.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения **дополнительного Соглашения**, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании. Все изменения и дополнения к договору оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

5.5. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений жилого дома в случае, если он утверждён общим собранием собственников помещений жилого дома. В том числе и для тех, кто не принимал участия в работе общего собрания собственников, и для тех, кто не подписал данный договор.

6. Иные условия и разрешение споров

6.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в установленном законом порядке.

6.2. Согласие на обработку персональных данных даю.

6.3. Договор составлен в двух экземплярах, на 4 (четырёх) страницах и имеет приложения:

№1 «Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным жилым домом» - на 1 странице,
№2 «Состав общего имущества» - на 1 странице,
№3 «Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома» - на 2 страницах,
№4 «Примерный перечень работ текущего ремонта» - на 1 странице,
№ 5 «Акт разграничения эксплуатационной ответственности между «Исполнителем» и «Заказчиком»» - на 1 странице.

Приложения являются неотъемлемыми частями Договора.

Один экземпляр Договора остаётся у «Заказчика», другой у «Исполнителя». Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

7. Адреса и реквизиты сторон

«Исполнитель»:

ООО «Рем-жильё»

Белгородская область
309290, г. Шебекино,
ул.Московская д. № 14,
ОГРН: 1063120007422
ОКПО: 78162695
ОКАТО:14450000000
ОКТМО :14656101
ИНН 3120083011, КПП 312001001,
р/с № 40702810907060101431,
Отделение №8592 Сбербанка России г. Белгород
Кор/с30101810100000000633
БИК 041403633
Тел./факс 8-(248) 2-32-86, 3-22-20
Shebekinodom2013@mail.ru

Директор _____

С. В. Юхновский



«Заказчик»:

ООО «Азимут Плюс»

Белгородская область, 309290, г. Шебекино,
ул. Ржевское шоссе, д.21
ОГРН 1083120000138
ИНН/КПП 3120085315/3120010
р/с 40702810907060101431
Белгородское отделение №8592 ПАО Сбербанк
к/с 30101810100000000633
БИК банка 041403633
тел. : +7(47248)3-18-91

Директор _____

Кислых А. В.



ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

1. Организация работ по технической эксплуатации дома в соответствии с действующими требованиями.
2. Организация работ по санитарному содержанию дома в соответствии с действующими требованиями.
3. Организация поставки коммунальных ресурсов.
4. Диспетчерское обслуживание. Дежурство в выходные и праздничные дни.
5. Рассчётно-кассовое обслуживание, сбор и взыскание платежей.
6. Контроль соблюдения собственниками и нанимателями нормативных требований.
7. Регистрационный учёт граждан.
8. Выполнение следующих основных функций:
 - проведение ежегодной оценки, совместно с собственниками, технического состояния общего имущества;
 - планирование расходов и доходов на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;
 - заключение и контроль договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов;
 - заключение и контроль договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с утверждённым общим собранием собственников перечнем;
 - контроль соблюдения собственниками помещений правил пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом МКД;
 - организация эксплуатации общего имущества МКД, в том числе эксплуатации внутридомовых сетей и инженерного оборудования;
 - начисление собственникам жилых и нежилых помещений МКД платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и потреблённой эл. энергии на ОДН по общедомовому прибору учёта эл. энергии;
 - сбор платы за содержание и ремонт общего имущества МКД;
 - сбор платы за потреблённую эл. энергию на ОДН и перечисление собранных средств ОАО «БСК»;
 - контроль установленного порядка оплаты собственниками помещений жилищных услуг, в том числе взыскание задолженности;
 - выполнение мероприятий, связанных со сбережением энергоресурсов в МКД;
 - взаимодействие с государственными органами и учреждениями (ОМС, полиция, военкомат, надзорными и другими органами) по вопросам управления и эксплуатации общего имущества в МКД;
 - взаимодействие с советом дома, председателем совета, собственниками и нанимателями помещений по вопросам управления и эксплуатации общего имущества в МКД

«Исполнитель»:

ООО «Рем-жильё»

Белгородская область

309290, г. Шебекино,

ул.Московская д. № 14,

ОГРН: 1063120007422

ОКПО: 78162695

ОКАТО:14450000000

ОКТМО :14656101

ИНН 3120083011, КПП 312001001,

р/с № 40702810907060101431,

Отделение №8592 Сбербанка России г. Белгород

Кор/с30101810100000000633

БИК 041403633

Тел./факс 8-(248) 2-32-86, 3-22-20

Shebekinodom2013@mail.ru

Директор _____

С. В. Юхновский



«Заказчик»:

ООО «Азимут Плюс»

Белгородская область, 309290, г. Шебекино,

ул. Ржевское шоссе, д.21

ОГРН 1083120000138

ИНН/КПП 3120085315/3120010

р/с 40702810907060101431

Белгородское отделение №8592 ПАО

Сбербанк, к/с 30101810100000000633

БИК банка 041403633

тел. : +7(47248)3-18-91

Директор _____

Кисель А. В.



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества.

1. В состав общего имущества включается:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы, узлы учёта потребляемых ресурсов и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты). Рамы остекления балконов и водоотводящие устройства над балконами, самостоятельно установленные собственниками помещений, в состав общего имущества не входят;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

3. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учёта, бухгалтерского учёта управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

4. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной воды.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из центральных и разводящих трубопроводов, стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома. Поквартирные счётчики учёта электрической энергии, установленные в этажных распределительных щитах, в состав общего имущества не входят.

7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения жилого дома, входящих в состав общего имущества дома, является внешняя граница стены многоквартирного дома. Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей внешней инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

8.

«Исполнитель»:

ООО «Рем-жильё»

Белгородская область

309290, г. Шебекино,

ул.Московская д. № 14,

ОГРН: 1063120007422

ОКПО: 78162695

ОКАТО: 14450000000

ОКТМО :14656101

ИНН 3120083011, КПП 312001001,

р/с № 40702810907060101431,

Отделение №8592 Сбербанка России г. Белгород

Кор/с30101810100000000633

БИК 041403633

Тел./факс 8-(248) 2-32-86, 3-22-20

Shebekinodom2013@mail.ru

Директор

С. В. Юхновский

«Заказчик»:

ООО «Азимут Плюс»

Белгородская область, 309290, г. Шебекино,

ул. Ржевское шоссе, д.21

ОГРН 1083120000138

ИНН/КПП 3120085315/3120010

р/с 40702810907060101431

Белгородское отделение №8592 ПАО Сбербанк

к/с 30101810100000000633

БИК банка 041403633

тел. : +7(47248)3-18-91

Директор

Кислых А. В.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотры общего имущества, осуществляемые обслуживающей организацией и собственниками помещений, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, прилегающего к жилому дому, расположенных на нем пешеходных дорожек и проезжей части, площадок у входа в подъезды и тамбуров входа в подъезды. (Помещения общего пользования, подъезды и лестничные марши по решению собственников помещений на общем собрании и утверждении дополнительного размера платы за эти услуги).

д) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

е) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопроводов и канализации (ревизия запорной арматуры, устранение протечек, уплотнение сгонов, набивка сальников, устранение засоров, восстановление изоляции и др.);

б) устранение незначительных неисправностей в системах централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения (ревизия и проворачивание запорной арматуры, набивка сальников, устранение протечек, уплотнение сгонов, удаление воздуха из систем, проверка параметров теплоносителя и работы КИП, пуск, регулировка систем в работе и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (мелкий ремонт электропроводки, обходы и осмотры распределительных щитов, проверка и оттяжка контактных соединений, смена вышедших из строя защитных отключающих устройств, смета и ремонт штепсельных розеток и выключателей, смена перегоревших лампочек и др.);

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;

ж) проверка заземлений и лабораторные измерения сопротивления изоляции электрических установок жилого дома.

1. Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период:

а) консервация системы централизованного теплоснабжения;

б) осмотр и очистка мягких кровель от мусора и посторонних предметов, проверка работоспособности и прочистка (по необходимости) систем водоотведения атмосферных осадков;

в) осмотр и очистка на шиферных кровлях от мусора и посторонних предметов желобов карнизных свесов и приёмных воронок водосточных труб. Укрепление водосточных труб, колен и воронок, при необходимости, замена отдельных элементов;

г) ремонт просевших отмосток;

д) ремонт и покраска оборудования детских и спортивных площадок, скамеек у входов в подъезды.

2. Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) гидродинамическая промывка и гидравлические испытания системы централизованного теплоснабжения. Ремонт, регулировка и устранение выявленных недостатков;

б) государственная поверка или замена вышедших из строя КИП;

г) ремонт или восстановление изоляции, утепление трубопроводов в чердачных подвальных помещениях;

д) утепление контура жилого дома (оконных и дверных проёмов в местах общего пользования, закрытие продухов в цокольной части здания и технических этажей), проверка исправности слуховых окон и жалюзей;

е) замена разбитых стёкол;

ж) ремонт и укрепление входных дверей (деревянных) в подъезды;

з) укрепление и частичный ремонт карнизных свесов, покрытия парапетов, укрепление и ремонт парапетных ограждений;

и) прочистка вентиляционных каналов.

3. Прочие работы:

а) контроль, содержание в исправном состоянии, обеспечение сервисного обслуживания общедомовых узлов и приборов учёта потребляемых коммунальных ресурсов;

б) регулировка и наладка систем центрального отопления водоснабжения;

в) удаление с крыш снега и наледей, сосулек (по необходимости);

г) очистка кровли от мусора, посторонних предметов, грязи, листьев;

д) удаление из подвалов и технических этажей мусора, КГО, прочего хлама и его вывоз.

В жилых и подсобных помещениях квартир все работы выполняются собственниками жилых помещений, нанимателями или арендаторами.

«Исполнитель»:

ООО «Рем-жильё»

Белгородская область

309290, г. Шебекино,

ул.Московская д. № 14,

ОГРН: 1063120007422

ОКПО: 78162695

ОКАТО:144500000000

ОКТМО :14656101

ИНН 3120083011, КПП 312001001,

р/с № 40702810907060101431,

Отделение №8592 Сбербанка России г. Белгород

Кор/с30101810100000000633

БИК 041403633

Тел./факс 8-(248) 2-32-86, 3-22-20

Shebekinodom2013@mail.ru

Директор

С. В. Юхновский



«Заказчик»:

ООО «Азимут Плюс»

Белгородская область, 309290, г. Шебекино,

ул. Ржевское шоссе, д.21

ОГРН 1083120000138

ИНН/КПП 3120085315/3120010

р/с 40702810907060101431

Белгородское отделение №8592 ПАО Сбербанк

к/с 30101810100000000633

БИК банка 041403633

тел. : +7(47248)3-18-91

Директор

Кислых А. В.



ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества, или отдельных элементов общего имущества многоквартирного жилого дома. Планируется текущий ремонт на основании акта технического состояния общего имущества, который составляется по результатам осмотра общего имущества МКД собственниками жилых помещений совместно с обслуживающей организацией.

Обслуживающая организация составляет перечень работ текущего ремонта мест общего пользования жилого дома на текущий год, определяет условия и сроки их выполнения, предлагает порядок и размер их финансирования.

Собственники помещений обязаны на общем собрании собственников МКД принять решение по проведению текущего ремонта общего имущества, утвердить предложенный перечень работ текущего ремонта, условия и сроки их выполнения, порядок и размер их финансирования.

В случае, если собственники жилых помещений на общем собрании решения не принимают, за них такое решение принимает Орган Местного Самоуправления. Если размер финансирования текущего ремонта, установленный ОМС, ниже предложенного обслуживающей организацией, обслуживающая организация самостоятельно, в одностороннем порядке, пересматривает перечень работ текущего ремонта в сторону уменьшения. Для выполнения остаются только те работы, выполнение которых обеспечивает установленный размер финансирования.

К текущему ремонту относятся:

1. Фундаменты - устранение местных деформаций, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отдельных участков отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады - ремонт стен отдельными местами, окраска, герметизация (восстановление заполнений стыков цементным раствором и покрытие отремонтированных участков герметиком) стыков отдельными местами. Полное вскрытие стыков, замена уплотняющих прокладок, утепление стыков с последующей их герметизацией относится к капитальному ремонту межпанельных стыков.
3. Перекрытия - частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.
4. Крыши - усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей асбоцементных и мягких кровель методом замены отдельных участков кровельного покрытия, замена отдельных участков водосточных труб, ремонт гидроизоляции, вентиляционных шахт.
5. Оконные и дверные заполнения - смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных проёмов и заполнений в местах общего пользования.
4. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей - восстановление или замена отдельных участков и элементов. Устройство новой или замена всей конструкции относится к капитальному ремонту.
5. Полы - замена или восстановление отдельных участков в местах общего пользования.
6. Внутренняя отделка - восстановление отделки стен, потолков полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
7. Инженерные сети: центральное отопление, холодное водоснабжение, канализация - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем включая трубопроводы, запирающую арматуру, приборы учёта коммунальных ресурсов и органы регулирования.
8. Электроснабжение и электротехнические устройства - установка, замена вышедшего из строя оборудования для восстановления работоспособности электроснабжения здания. За исключением: поквартирных приборов учёта электрической энергии, внутриквартирной разводки, приборов и устройств.
9. Вентиляция - проверка и прочистка вытяжных каналов, восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, ремонт оголовков вытяжных шахт.

«Исполнитель»:

ООО «Рем-жильё»

Белгородская область
309290, г. Шебекино,
ул.Московская д. № 14,
ОГРН: 1063120007422
ОКПО: 78162695
ОКАТО: 14450000000
ОКТМО: 14656101
ИНН 3120083011, КПП 312001001,
р/с № 40702810907060101431,
Отделение №8592 Сбербанка России г. Белгород
Кор/с30101810100000000633
БИК 041403633
Тел./факс 8-(248) 2-32-86, 3-22-20
Shebekinodom2013@mail.ru

Директор _____

С. В. Юхновский

«Заказчик»:

ООО «Азимут Плюс»

Белгородская область, 309290, г. Шебекино,
ул. Ржевское шоссе, д.21
ОГРН 1083120000138
ИНН/КПП 3120085315/3120010
р/с 40702810907060101431
Белгородское отделение №8592 ПАО
Сбербанк, к/с 30101810100000000633
БИК банка 041403633
тел. : +7(47248) 3-18-91

Директор _____

Кислых А. В.

АКТ
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ «ИСПОЛНИТЕЛЕМ» и «ЗАКАЗЧИКОМ»

ООО «Рем-жильё», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Юхновского С. В. действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник квартиры № _____,

(фамилия, имя, отчество собственника)

(иное лицо, являющееся полномочным представителем собственника)

Зарегистрированного _____

(адрес места регистрации)

паспорт: серия _____ № _____, выдан « _____ » _____ г.

(кем выдан)

Документ, подтверждающий право собственности:

(вид документа, дата, место выдачи, выдавший орган)

Площадь помещения (доли) _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, действуя на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации, составили настоящий акт о разграничении эксплуатационной ответственности как ниже указано:

№	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН:	
	«ИСПОЛНИТЕЛЬ»	«ЗАКАЗЧИК»
1.	Стояки холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	Внутриквартирная разводка, трубопроводы холодного водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, включая санитарно-техническое оборудование.
2.	Стояки внутридомовой системы отопления, включая отключающие устройства на ответвлениях от стояков или места соединения отопительных приборов с трубопроводами.	Отопительные приборы.
3.	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков электроэнергии), защитные отключающие устройства на квартиру.	Электропроводка и внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств па квартиру в этажных щитках.
4.	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, соединяющими внутриквартирное оборудование с общим канализационным стояком.	Внутриквартирные трубопроводы канализации и оборудование от раструба крестовин или тройника общего стояка.
		Примечание: Все вышеперечисленное оборудование принадлежит «Заказчику» на праве собственности и за его сохранность, и надлежащее использование отвечает он лично.

«Исполнитель»:

ООО «Рем-жильё»

Белгородская область
309290, г. Шебекино,
ул.Московская д. № 14,
ОГРН: 1063120007422
ОКПО: 78162695
ОКАТО: 14450000000
ОКТМО :14656101
ИНН 3120083011, КПП 312001001,
р/с № 40702810907060101431,
Отделение №8592 Сбербанка России г. Белгород
Кор/с30101810100000000633
БИК 041403633

Тел./факс 8-(248) 2-32-86, 3-22-20

Shebekinodom2013@mail.ru

Директор _____

С. В. Юхновский

«Заказчик»:

ООО «Азимут Плюс»

Белгородская область, 309290, г. Шебекино,
ул. Ржевское шоссе, д.21
ОГРН 1083120000138
ИНН/КПП 3120085315/3120010
р/с 40702810907060101431
Белгородское отделение №8592 ПАО
Сбербанк, к/с 30101810100000000633
БИК Банка 041403633
тел. : +7(47248)3-18-91

Директор _____

Кислых А. В