

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 4 ПО УЛИЦЕ

ТЕПЛИЧНАЯ ГОРОДА КАЛУГИ

« 01 » 01 20 15 г. Калуга

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г.Калуга ул.Тепличная д. № 4 именуемое в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЭРСУ12», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Девяшиной Людмилы Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме проведённого в форме заочного голосования, протокол от « 20 » октября 2014г. № 3 и хранящегося в Управляющей компании.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Федерации, гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации и иными нормативными актами Калужской области.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг, собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника, за плату обязуется оказывать услуги, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул.Тепличная, 4, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон (Приложение № 1).

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома г. Калуга ул. Теплая 9, 4
б) номер технического паспорта БТИ _____;
в) серия, тип постройки _____;
г) год постройки 1979 _____;
д) этажность 4 _____;
е) количество квартир 16 _____;
ж) общая площадь 444,0 кв.м.;
з) общая площадь жилых помещений 383,1 кв.м.;
и) общая площадь нежилых помещений _____ кв.м.;
к) степень износа по данным государственного технического учёта _____ %;
л) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____
_____;
н) правовой акт о признании дома ветхим — _____;
о) наличие и количество лифтового оборудования — _____;
п) наличие и количество мусоропроводов — _____;
р) иное оборудование _____;

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, 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 управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по перечню, объёму услуг, работ и условиям их выполнения, согласно Приложения № 2 к настоящему договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственников. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации, установленного качества в необходимом объёме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) отопление.

3.1.4. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчёт платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также

платы за управление многоквартирным домом с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчёт платежей Пользователей за содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также платы за управление многоквартирным домом с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.5. Обеспечить доставку Собственнику и Пользователям платёжных документов не позднее 10 числа оплачиваемого месяца.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги по Договору с уполномоченными организациями.

Принимать плату за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги по Договору с уполномоченными организациями от всех Пользователей жилых помещений.

3.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника и Пользователей, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации либо Собственников, в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 3 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Направлять Собственнику предложения о необходимости проведения ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое должно содержать следующие сведения: срок начала ремонта, необходимый объём работ, стоимость работ, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и Пользователей, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. В установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. В установленные действующим законодательством сроки информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Собственника и Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путём размещения соответствующей информации в месте, определенном решением собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.13. Информировать Собственника и Пользователей об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменной форме, не позднее чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.14. Обеспечить Собственника и Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путём размещения объявлений в месте, определенном решением собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.15. На основании заявки Собственника либо Пользователей направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника и Пользователей помещений (передавать её иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения или наличия иного законного основания.

3.1.17. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

3.1.18. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средствами, поступившими на счёт Управляющей окомпании от использования общего имущества собственников, распоряжаться в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.1.19. Представлять Собственнику отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора по требованию Собственника.

3.1.20. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.21. Обеспечить паспортный учёт, ведение и хранение домовых книг, картотеки, выдачу справок, выписок, лицевых счетов.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В случае непредставления Собственников или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчёт размера оплаты коммунальных услуг с использованием утверждённых на территории города нормативов с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учёта.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. Требовать от Собственника и Пользователей внесения платы за потреблённые жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок расчётов с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, привлекать сторонние организации к выполнению работ.

3.2.5. Требовать от Собственника либо Пользователя полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения последними обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. При согласовании с Собственниками использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей компании может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

3.2.7. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утверждённых общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чём управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.2.8. По решению общего собрания Собственников предоставлять денежные средства на заёмной основе с их последующим возмещением собственниками, путём заключения отдельного договора.

3.2.9. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчёт по количеству проживающих или обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

3.2.10. Осуществлять взыскание дебиторской задолженности, возникшей в результате неоплаты или неполной оплаты жилищно-коммунальных платежей.

3.2.11. Оказывать Собственнику и/или иным Пользователям платные услуги .

3.1.12. На основании решения общего собрания Собственников оказывать Собственникам платные услуги в решении следующих вопросов:

- оформлению документов для передачи помещений, входящих в состав общего имущества в аренду;
- осуществление надстройки, пристраивания к существующим строениям жилых и нежилых помещений;
- заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме Собственника со страховой организацией.

При поступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, повреждённого в результате наступления страхового случая. За счёт средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

- иные услуги.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. Использовать помещения, находящиеся у него в собственности, строго по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством, с учётом соблюдения прав и законных интересов других Собственников, требований правил и норм использования помещений, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ.

3.3.3. Не использовать бытовые приборы и оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем дома равные _____.

3.3.4. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.5. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учётом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги уплачивать Управляющей компании пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Собственника и Потребителей от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.6. Решением общего собрания назначить уполномоченное лицо на осуществление взаимодействия с Управляющей компанией и контроля исполнения ею своих обязательств.

3.3.7. В 30-ти дневный срок с момента получения от Управляющей компании предложения о проведении капитального либо текущего ремонта принять решение на общем собрании собственников о необходимости проведения капитального либо текущего ремонта, сроке его начала, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта. Решение Собственников, оформленное в виде протокола общего собрания направить в адрес Управляющей компании.

3.3.8. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его длительном отсутствии в городе, а в случае непредставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, возместить причинённый ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.10. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.11. Извещать Управляющую компанию о принятии на общем собрании решения о сдаче в аренду либо в безвозмездное пользование части общего имущества.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией её 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 компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

3.3.6. Решением общего собрания назначить уполномоченное лицо на осуществление взаимодействия с Управляющей компанией и контроля исполнения ею своих обязательств.

3.3.7. В 30-ти дневный срок с момента получения от Управляющей компании предложения о проведении капитального либо текущего ремонта принять решение на общем собрании собственников о необходимости проведения капитального либо текущего ремонта, сроке его начала, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта. Решение Собственников, оформленное в виде протокола общего собрания направить в адрес Управляющей компании.

3.3.8. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его длительном отсутствии в городе, а в случае непредставления такой информации и возникновения аварийной ситуации в помещении, возместить причинённый ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.10. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.11. Извещать Управляющую компанию о принятии на общем собрании решения о сдаче в аренду либо в безвозмездное пользование части общего имущества.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией её 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 компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причинённых вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчёта о выполнении настоящего Договора.

4. Цена Договора и порядок расчётов

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания включает в себя:

- стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведённых в Приложении № 2 к настоящему Договору;
- стоимость услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, приведённых в Приложении № 2 к настоящему Договору;
- стоимость коммунальных услуг.

4.2. На время действия договора принимается фиксированный размер платы за жилищные услуги, установленный органами местного самоуправления и корректируется на каждый последующий год действия договора на уровень инфляции, установленный Госстатом РФ, если иное не установлено решением общего собрания собственников.

4.3. Стоимость услуги по управлению Управляющей компании входит размер платы, определённый в п.4.2 настоящего Договора.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Калужской области в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за истекшим на расчётный счёт Управляющей компании. Расчётным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц.

4.7. Неиспользование Собственниками или Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством РФ.

4.8. Средства, поступающие от Собственника на проведение капитального ремонта накапливаются на условном счёте дома и используются по решению общего собрания Собственников.

4.9. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.10. Плата для Собственников нежилых помещений на содержание общего имущества определяется расчётным путём, с учётом степени благоустройства многоквартирного жилого дома и видов, используемых им услуг.

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 компания не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- необеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- действий (обстоятельств) непреодолимой силы, независящей от сторон (форс-мажор).

5.3. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Порядок изменения и расторжения Договора.

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2. По требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут только по решению суда, если одна из сторон не выполняет условий настоящего договора.

6.3. Смена одного из Собственников помещения в многоквартирном доме не является основанием для изменения условий настоящего Договора.

6.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведённых Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7. Особые условия

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

7.2. Настоящий договор считается заключённым, если его подписали Собственники, которым принадлежит в совокупности более 50% площади помещений в данном многоквартирном доме.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на пять лет и вступает в действие с 01.01.2015 г.

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

Приложения:

1. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником на двух листах.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на трёх листах. Перечень видов работ по капитальному ремонту на одном листе.
3. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на четырёх листах.

9. Реквизиты сторон

Приложение № 1

к Договору на управление

от "01" 01 2005 г.

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

между Управляющей компанией и Собственником

Настоящий акт составлен между ООО «ЭРСУ12», в лице директора Девяшиной Людмилы Ивановны, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны и собственниками

именуемыми в дальнейшем «Собственники» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником:

- отопление до контргайки радиатора отопления в помещении;
- ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении;
- ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении;
- КНС до первого раструба в помещении;
- электросеть до электросчётчика.

Приложение № 2

к Договору на управление
от " 01 " 01 2006 г.

Перечень и состав работ

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме	Выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния элементов здания.
Содержание	Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; Составление дефектных ведомостей.
1.1. конструктивных элементов жилых зданий	Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счёт обеспечения работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения, и удовлетворительного технического состояния несущих конструкций дома.
	Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома.
	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах, выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния вентканалов.
	Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи и т.д.
	Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. . Обслуживание, обследование, устранение повреждений и неисправностей электротехнических

устройств.

Подготовка к сезонной эксплуатации.

Аварийное обслуживание. Приём и регистрация заявок населения, выяснение их причин и характера. Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путём устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий, засоров системы водоотведения в жилых зданиях; повреждений вводно-распределительных устройств, Прочие работы по содержанию многоквартирных жилых домов.

Выполнение работ, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда.

Осуществление контроля за техническим состоянием и использованием жилищного фонда.

Предоставление услуг мест общего пользования размер и нормы их оплаты устанавливаются общим собранием собственников многоквартирного жилого дома.

1.2. Управление

многоквартирным
жилым домом

Осуществление контроля за качеством предоставления услуг, корректировка размера оплаты услуг в сторону её снижения при ненадлежащем их качестве.

Осуществление договорно-правовой деятельности.

Организация работы по приёму, расчёту и учёту платежей граждан за жилищные услуги.

Очистка наружных площадок входных дверей от снега и наледи.

Подметание и очистка территории.

1.3. Содержание
придомовой
территории

Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами.

В летний период.

Подметание территории .

Уборка газонов.

1.4. Освещение
помещений общего
пользования

Затраты на электроэнергию для освещения помещений общего пользования.

1.5. Техническое
обслуживание

Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования центрального отопления и горячего

- внутридомовых тепловых сетей
- Техническое обслуживание внутридомовых сетей
- 1.6. горячего водоснабжения
- Техническое обслуживание внутридомовых сетей
- 1.7. холодного водоснабжения
- Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей
- 1.8.
- Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей
- 1.9.
- Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов
- 1.10.
- Содержание мусоропроводов
- 1.11.
- водоснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального кранов отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (регулировка трёхходовых кранов, набивка сальников, Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения.
- Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка исправности канализационных вытяжек. Подготовка к сезонной эксплуатации.
- Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования электроснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения.
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена перегоревших электро лампочек уличного освещения, смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки уличного освещения). Проверка заземления оболочки электро кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- Подготовка к сезонной эксплуатации.
- Обслуживание, техническое диагностирование и обследование систем газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и обеспечивающих работоспособность оборудования для более одного жилого и (или) нежилого помещения. Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов. Проведение плановых (1 раз в год) и внеплановых осмотров систем общедомового газопровода.
- Профилактический осмотр мусоропроводов. Удаление мусора из мусороприёмных камер, уборка мусороприёмных камер, уборка загрузочных клапанов мусоропроводов. Уборка бункеров. Устранение засоров.

- Сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов от контейнеров (с учётом КГО)
- Сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов (ежедневно). Сбор и вывоз крупногабаритных бытовых отходов (по мере накопления). Уборка контейнерных площадок. Содержание и ремонт контейнеров для сбора мусора и контейнерных площадок. Замена контейнеров в случае необходимости.
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов
1. Комплекс ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания.
- Фундаменты. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы. Ремонт и окраска цокольной части фундамента.
- 2.1. Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий
- Стены и фасады. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасада при износе менее 50%.
- Перекрытия. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.
- Оконные и дверные заполнения Смена и восстановление отдельных элементов в подъездах, технических помещений, в других вспомогательных помещениях.
- Лестницы, крыльца, (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, Восстановление или замена отдельных участков и элементов
- Полы. Восстановление отдельных участков.
- Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
- Внутридомовые и фасадные газопроводы. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.
- Внутридомовые системы вентиляции. Работы по восстановлению работоспособности внутридомовой системы вентиляции
2. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов.(оформляются протоколом общего собрания)
- 2.2. Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления.
- 2.3. Текущий ремонт
- Установка, замена и восстановление работоспособности

- | | |
|---|--|
| внутридомовых сетей горячего водоснабжения | отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и водоотведения, горячего водоснабжения. |
| Текущий ремонт | |
| 2.4. внутридомовых сетей холодного водоснабжения. | |
| Текущий ремонт | |
| 2.5. внутридомовых канализационных сетей | |
| Текущий ремонт | |
| 2.6. электрических сетей | Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов. |

Перечень

видов работ по капитальному ремонту

1. Обследование многоквартирного жилого дома (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов многоквартирного жилого дома (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Полная замена внутридомовых инженерных сетей (с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб).
4. Перевод существующей внутридомовой сети электроснабжения на повышенное напряжение.
5. Благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).
6. Ремонт крыш, фасадов, стыков многоквартирного жилого дома при износе более 50%.
7. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
8. Установка приборов учёта расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на многоквартирный жилой дом.

Адреса и реквизиты сторон:



Управляющая компания
ООО «ЭРСУ12» ул. Тепличная, 1
г. Калуга 248031, тел/факс 513-415

М.П.
Директор ООО «ЭРСУ12»

Л.И.Девяшина

№ п/п	Наименование собственника	Номер помещения	Площадь помещения	Правоустанавливающий документ	
	Городская Управа (исполнительно-распорядительный орган), в лице <u>Ф.Н. Логарева</u> действующего на основании доверенности	№ 8	41,5 м ²	Реестр муниципальной собственности Для документов	



**Дополнительное соглашение
к договору № 03-12/3-15 от 01.01.2015 г.
управление многоквартирным домом**

г.Калуга

«10» 07 2017г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г.Калуга ул.Тепличная д.4**, именуемые в дальнейшем **Собственники** с одной стороны, и **ООО «ЭРСУ12»** в лице директора Девяшиной Л.И., действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. дополнить п.1.3. Договора №03-12/3-15 от 01.01.2015г.

Собственники передают с **«01» января 2015 г.**, а Управляющая организация принимает в управление по акту приема-передачи (в котором отражается техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме), в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором многоквартирный дом, общей площадью - 743,70 кв.м, жилой площадью-383,1 кв.м., площадь нежилых помещений-0 кв.м., в том числе общее имущество данного дома, в состав которого входит:

а) лестничные клетки площадью- 80,5кв.м.; подвал площадью- 207 кв.м.

2. Настоящее соглашение распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2015г.

3. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

**Адрес и реквизиты сторон:
Управляющая организация**

ООО «ЭОСУ12»
248031 г. Калуга, ул. Тепличная, д.1
ИНН 4029031545
КПП 402901001
ОГРН 1054003500748
Р/С 40702810424250000469
Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г.Воронеже
К/С 30101810100000000835
БИК 042007835

Директор ООО «ЭРСУ12»



Л.И. Девяшина

