

Договор управления многоквартирным домом № КДБ-1/21

Г.Обнинск

«10» декабря 2021 г.

ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС», ОГРН 1154025001294, ИНН 4025443107, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Крашениниковой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусСтройГруп», ИНН 7716576574, КПП 771601001, ОГРН 5077746731354, в лице Генерального директора Лопухова Максима Анатольевича, действующего на основании Устава, имеющее в собственности квартиры, конкретизированные в Приложении № 1 к настоящему Договору, общей площадью -3291,20 кв.м., в многоквартирном жилом доме № 12 по адресу: Калужская область, город Обнинск, улица Белкинская, а также долю в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих ему помещений, именуемый в дальнейшем «Собственник», на основании документов, устанавливающих право собственности на жилые помещения, обозначенные в Приложении № 1 к настоящему Договору, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов общего собрания собственников о выборе Управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская дом 12. Протокол № 1 от «01» декабря 2021г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.3. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту (текущему) общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская, дом 12, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 4.18) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома: **Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская дом 12**
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ: **инвентарный**
- в) серия, тип постройки: **многоэтажный жилой дом;**
- г) год постройки: **2021**
- д) этажность: **5 (пять)- 6(шесть);**
- е) количество квартир: **48;**
- ж) общая площадь: **3890,60 кв.м.;**
- з) общая площадь жилых помещений: **3291,20 кв. м** (без учета лоджий, балконов и т.п.);
- и) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД **3949 м2**
- к) кадастровый номер земельного участка **40:27:030503:29**

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 с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 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 по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) отопление и ГВС в МОП
- д) обращение с ТКО

3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт (текущий) вспомогательных помещений, мест общего пользования, а также плату за коммунальные услуги для ресурс снабжающих организаций от Собственника.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений на устранение неисправностей общего имущества многоквартирного дома, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров (инвентаризаций). По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений многоквартирного дома и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.9. Информировать Собственника помещений многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10. В случае предоставления Собственнику помещений многоквартирного дома коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.11. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.12. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам помещений Многоквартирного дома в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.13. Выдавать Собственнику помещений многоквартирного дома платежные документы не позднее 10 числа следующего за истекшим месяцем.

3.1.14. Обеспечить Собственника помещений многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах

многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации, информационных стендах в помещении Управляющей организации.

3.1.15. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.17. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением случаев ликвидации аварийной ситуации.

3.1.18. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.19. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.20. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, размещается на досках объявлений в подъездах и на сайте Управляющей организации.

3.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.23. Представлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта его общего имущества, в течение 3 рабочих дней.

3.1.24. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.25. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организацией, 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.

3.1.26. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета при расчете размера платы за коммунальные услуги.

3.1.27. Принимать в установленном порядке от потребителей показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать третьих лиц для выполнения работ по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих граждан в соответствии с положениями п. 4.3 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму неплательщиков, ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.5. Осуществлять не чаще 1-го раза в 3-и месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта, проверку состояния таких приборов учёта.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренным законодательством подачу коммунальных ресурсов.

3.2.8. Включать начисленные пени в квитанцию.

3.2.9. Использовать технические помещения многоквартирного дома в целях размещения оборудования, материалов, персонала осуществляющих эксплуатацию здания.

3.2.10. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги после письменного предупреждения ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в порядке, предусмотренном Правилами № 354.

3.3. Собственник и наниматели помещений многоквартирного дома обязаны:

3.3.1. 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 помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. При не использовании 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 при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

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, 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 дома, 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 многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье)

и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни; с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения запрещается складировать строительный мусор на лестничных площадках многоквартирного дома, контейнерных площадках, необходимо заказывать бункер за свой счет и оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов мусоровывозящей организации по предварительной заявке.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему(им) помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.8. Собственник помещения при заключении договора найма, аренды обязан ознакомить с условиями настоящего договора нанимателя (арендатора).

3.3.9. Предоставлять показания индивидуального прибора учета с 15 по 25 число, каждого месяца в адрес управляющей компании по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская дом 12, любым удобным способом.

3.3.10. Оплатить не предусмотренные настоящим Договором дополнительные услуги, оказанные Управляющей компанией по заявке.

3.4. Собственник помещений многоквартирного дома имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.20 настоящего Договора.

3.4.7. Знакомиться за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом с расположенными в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.4.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору данного помещения в случае сдачи его в аренду.

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

4. Расчетный период для оплаты услуг и работ по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении 2 к настоящему Договору, в размере **3234591.36 рублей в год (Три миллиона двести тридцать четыре тысячи пятьсот девяносто один рубль 36 копеек в год)**.

- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего

имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами городского поселения Софрино.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным органом местного самоуправления, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4.1. Начислении платы на Общедомовые нужды за электроснабжение, производится исходя из фактического объема.

потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды по показаниям общедомовых приборов учета

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.13 настоящего Договора путем внесения денежных средств (в рублях) на расчетный счет Управляющей компании, а также через платежных агентов.

4.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.8. Платёжные документы доставляются по адресу места нахождения жилого помещения Собственника, указанного в преамбуле настоящего Договора в почтовый ящик, или на электронную почту.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе.

4.10. Собственник и наниматели (арендаторы) вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет №40702810422240001188 в ПАО «Сбербанк России», БИК 042908612, к/с 30101810100000000612.

4.11. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за коммунальные услуги при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах.

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

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, на основании Актов подтверждающих факт ненадлежащего предоставления коммунальных услуг (пп. 6.2. – 6.5. Договора).

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта устанавливающего новый размер платы за коммунальные услуги и размер платы по содержанию и ремонту общего имущества.

4.17. Собственник и наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

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

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. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором, а лица пользующиеся льготами по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, лишаются льготы, в соответствии с п.5 ст. 159 Жилищного кодекса РФ, п. 6 Постановления Правительства РФ от 14.12.2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

5.5. Управляющая организация вправе требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе, работников аварийных служб).

5.6. Собственник несет ответственность за сохранность индивидуальных приборов учета и пломб, установленных на этих приборах и в местах их подключения (крепления).

5.7. Ответственность за сохранность и поддержание в рабочем состоянии внутриквартрного оборудования и сетей несёт Собственник. Границей ответственности считается электросчётчик, отключающее устройство (рубильник, вентиль, кран).

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями, уполномоченными органами исполнительной власти, путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 3 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;

составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

Адрес, телефон и наименование органа исполнительной власти, уполномоченного осуществлять контроль: Государственная жилищная инспекция Калужской области, 248030, г. Калуга, улица Суворова, 71а - Комплекс "СТАРГОРОД"

6.2. Акты составляются в случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленные сроки по заявлению Собственника,

неправомерных действий Собственника, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), при необходимости других лиц. Порядок составления актов предусмотрен действующим законодательством.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), или незаинтересованных лиц.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя). При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца 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;

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абзаце 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

7.8. При изменении уполномоченными органами размера платы за содержание и ремонт помещений, платы за коммунальные услуги не требуется переоформление настоящего Договора.

Новый размер платы за содержание и ремонт помещений, и коммунальные услуги применяется в расчётах между Сторонами со дня вступления в силу нормативного акта, установившего размеры платы.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9. ФОРС-МАЖОР

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

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в силу с «10» декабря 2021 года

10.2. Срок действия указанного договора может быть продлен на 3 месяца при условии, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. 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. Договор составлен на 10 страницах и содержит 3 приложения.

Приложения:

1. Перечень помещений (квартир), принадлежащие Собственнику на праве собственности.

2. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская дом 12**

3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская дом 12**, на 7 листах.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
«РусСтройГруп»
(ООО «РусСтройГруп»)
141270, Мос. обл., г. Пушкино,
рабочий пос. Софрино, мкр-он Западный, д.3,
пом.011
ИНН/КПП 7716576574/503801001
ОГРН 5077746731354
ОКПО 80819518
Р/с 40702810638050015346
В Московский банк ПАО Сбербанк
БИК 044525225
К/с 30101810400000000225

Собственник:

м.п.

Лопухов М.А.



Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»
(ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»)
249000 Калужская область, г. Балабаново
ул. Южная дом 2А пом. 025
ИНН 4025443107 КПП 402501001
ОГРН 1154025001294,
ОКПО 25916332; ОКОПФ 123000
Р/с №40702810722240001188
в Отделение № 8608 ПАО «Сбербанк России»
Калужское отделение
р/с № 30101810100000000612
БИК № 042908612

Управляющая организация:

м.п.

Крашениникова Е.В.



Перечень помещений (квартир), принадлежащие Собственнику на праве собственности

Порядковый номер	Тип квартиры (кол-во комнат)	Номер квартиры	Этаж	Площадь кв.м	Кадастровый номер квартиры	Выписка выданная УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области
1	2	1	1	94,1	40:27:030503:4410	40:27:030503:4410 -40/055/2021-1 от 16.11.2021
2	1	2	1	73,3	40:27:030503:4421	40:27:030503:4421 -40/056/2021-1 от 17.11.2021
3	1	3	1	62,9	40:27:030503:4432	40:27:030503:4432 -40/056/2021-1 от 16.11.2021
4	1	4	1	62,8	40:27:030503:4443	40:27:030503:4443 -40/055/2021-1 от 15.11.2021
5	1	5	2	73,3	40:27:030503:4444	40:27:030503:4444 -40/059/2021-1 от 16.11.2021
6	1	6	2	63,2	40:27:030503:4445	40:27:030503:4445 -40/055/2021-1 от 16.11.2021
7	1	7	2	62,8	40:27:030503:4446	40:27:030503:4446 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
8	1	8	2	57,0	40:27:030503:4447	40:27:030503:4447 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
9	1	9	2	67,7	40:27:030503:4400	40:27:030503:4400 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
10	1	10	3	73,2	40:27:030503:4401	40:27:030503:4401 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
11	1	11	3	62,8	40:27:030503:4402	40:27:030503:4402 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
12	1	12	3	62,8	40:27:030503:4403	40:27:030503:4403 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
13	1	13	3	56,6	40:27:030503:4404	40:27:030503:4404 -40/056/2021-1 от 16.11.2021

14	1	14	3	67,5	40:27:030503:4405	40:27:030503:4405 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
15	1	15	4	73,4	40:27:030503:4406	40:27:030503:4406 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
16	1	16	4	63,0	40:27:030503:4407	40:27:030503:4407 -40/056/2021-1 от 17.11.2021
17	1	17	4	62,7	40:27:030503:4408	40:27:030503:4408 -40/056/2021-1 от 17.11.2021
18	1	18	4	56,7	40:27:030503:4409	40:27:030503:4409 -40/056/2021-1 от 17.11.2021
19	1	19	4	67,5	40:27:030503:4411	40:27:030503:4411 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
20	1	20	5	70,2	40:27:030503:4412	40:27:030503:4412 -40/056/2021-1 от 17.11.2021
21	1	21	5	63,0	40:27:030503:4413	40:27:030503:4413 -40/056/2021-1 от 17.11.2021
22	3	22	5	128,1	40:27:030503:4414	40:27:030503:4414 -40/056/2021-1 от 17.11.2021
23	1	23	5	56,8	40:27:030503:4415	40:27:030503:4415 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
24	1	24	5	64,5	40:27:030503:4416	40:27:030503:4416 -40/104/2021-1 от 16.11.2021
25	1	25	1	62,8	40:27:030503:4417	40:27:030503:4417 -40/055/2021-1 от 15.11.2021
26	1	26	1	63,1	40:27:030503:4418	40:27:030503:4418 -40/056/2021-1 от 18.11.2021
27	1	27	1	72,4	40:27:030503:4419	40:27:030503:4419 -40/056/2021-1 от 17.11.2021
28	2	28	1	94,0	40:27:030503:4420	40:27:030503:4420 -40/056/2021-1 от 17.11.2021
29	1	29	2	67,9	40:27:030503:4422	40:27:030503:4422 -40/055/2021-1 от 17.11.2021
30	1	30	2	56,7	40:27:030503:4423	40:27:030503:4423 -40/104/2021-1 от 18.11.2021
31	1	31	2	62,5	40:27:030503:4424	40:27:030503:4424 -40/104/2021-1 от 18.11.2021

32	1	32	2	62,8	40:27:030503:4425	40:27:030503:4425 -40/104/2021-1 от 18.11.2021
33	1	33	2	73,2	40:27:030503:4426	40:27:030503:4426 -40/104/2021-1 от 18.11.2021
34	1	34	3	67,6	40:27:030503:4427	40:27:030503:4427 -40/104/2021-1 от 18.11.2021
35	1	35	3	56,8	40:27:030503:4428	40:27:030503:4428 -40/104/2021-1 от 18.11.2021
36	1	36	3	62,8	40:27:030503:4429	40:27:030503:4429 -40/059/2021-1 от 18.11.2021
37	1	37	3	62,9	40:27:030503:4430	40:27:030503:4430 -40/059/2021-1 от 18.11.2021
38	1	38	3	73,3	40:27:030503:4431	40:27:030503:4431 -40/059/2021-1 от 18.11.2021
39	1	39	4	67,7	40:27:030503:4433	40:27:030503:4433 -40/059/2021-1 от 18.11.2021
40	1	40	4	56,7	40:27:030503:4434	40:27:030503:4434 -40/059/2021-1 от 18.11.2021
41	1	41	4	62,9	40:27:030503:4435	40:27:030503:4435 -40/055/2021-1 от 17.11.2021
42	1	42	4	62,8	40:27:030503:4436	40:27:030503:4436 -40/055/2021-1 от 17.11.2021
43	1	43	4	73,4	40:27:030503:4437	40:27:030503:4437 -40/055/2021-1 от 17.11.2021
44	1	44	5	64,4	40:27:030503:4438	40:27:030503:4438 -40/056/2021-1 от 18.11.2021
45	1	45	5	56,9	40:27:030503:4439	40:27:030503:4439 -40/055/2021-1 от 19.11.2021
46	3	46	5	128,4	40:27:030503:4440	40:27:030503:4440 -40/056/2021-1 от 18.11.2021
47	1	47	5	63,0	40:27:030503:4441	40:27:030503:4441 -40/056/2021-1 от 18.11.2021
48	1	48	5	70,3	40:27:030503:4442	40:27:030503:4442 -40/055/2021-1 от 18.11.2021
ИТОГО				3291,2		

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
«РусСтройГруп»
(ООО «РусСтройГруп»)
141270, Мос. обл., г. Пушкино,
рабочий пос. Софрино, мкр-он Западный, д.3,
пом.011
ИНН/КПП 7716576574/503801001
ОГРН 5077746731354
ОКПО 80819518
Р/с 40702810638050015346
В Московский банк ПАО Сбербанк
БИК 044525225
К/с 30101810400000000225

Собственник:

_____ Лопухов М.А.
м.п.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»
(ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»)
249000 Калужская область, г. Балабаново
ул. Южная дом 2А пом. 025
ИНН 4025443107 КПП 402501001
ОГРН 1154025001294,
ОКПО 25916332; ОКОПФ 123000
Р/с №40702810722240001188
в Отделение № 8608 ПАО «Сбербанк России»
Калужское отделение
р/с № 30101810100000000612
БИК № 042908612

Управляющая организация:

_____ Крашениникова Е.В.
м.п.

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес здания Калужская область, город Обнинск, ул. Белкинская, дом 12
2. Кадастровый номер здания (при его наличии) 40:27:030503:4399
3. Серия, тип постройки жилой дом
4. Год постройки 2021
5. Степень износа по данным государственного технического учета - 0 % на 18.10.2021 г.
6. Степень фактического износа : нет
7. Год последнего капитального ремонта : нет
8. Реквизиты правового акта о признании здания аварийным и подлежащим сносу : нет
9. Количество этажей : 6
10. Наличие подвала : да
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие веранд на крыше : 2 шт
13. Наличие мезонина : нет
14. Количество квартир : 48
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (офисы): нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в здании-общежитии непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 18119,94 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 3890,60 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 3291,20 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): нет
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 525,00 кв. м
20. Количество лестниц: 2
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 295,48 кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров 229,52 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы кв. м)
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3949 м2
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 40:27:030503:29

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Железобетонный по сваям	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные	Удовлетворительное
3. Перегородки	Монолитные, ячеистобетонные блоки	Удовлетворительное
4. Перекрытия		
междуэтажные	монолитные	Удовлетворительное
подвальные	монолитные	Удовлетворительное
5. Крыша	Рулонная гидроизоляция с разуклонкой	Удовлетворительное
6. Полы	Монолитные	Удовлетворительное
7. Проемы окна	2х-камерный стеклопакет в ПВХ переплете	Удовлетворительное

двери	металлические, алюминиевый профиль с остеклением	Удовлетворительное
8. Отделка наружная	Вентилируемый фасад	Удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
Телефонные и интернет сети и оборудование	да	Удовлетворительное
Электроплиты и электрокотлы для МОП	да	Удовлетворительное
Сигнализация	пожарная	Удовлетворительное
Система «Умный дом» и видеонаблюдение	Система Коммунального Автоматизированного Управления и Телеметрии	Удовлетворительное
Аппаратно-программный комплекс «СКАУТ»	Шлагбаумы - 3 комплекса	
Управление доступом на прилегающую территорию МКД		
Лифт -2 шт	грузопассажирский	Удовлетворительное
вентиляция	приточно-вытяжная	Удовлетворительное
система дымоудаления	да	Удовлетворительное
газопровод	да	Удовлетворительное
10. Крыльца	отмостка крыльца, спуски в подвал	Удовлетворительное
11. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: Холодное водоснабжение Электроснабжение Водоотведение Газ	Централизованное Централизованное Централизованное Централизованное	Удовлетворительное. Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
12. Оборудование, относящееся к общедомовому имуществу	Контейнеры для сбора ТКО Барбекю и мебель на верандах	Удовлетворительное

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
«РусСтройГруп»
(ООО «РусСтройГруп»)
141270, Мос. обл., г. Пушкино,
рабочий пос. Софрино, мкр-он Западный, д.3,
пом.011
ИНН/КПП 7716576574/503801001
ОГРН 5077746731354
ОКПО 80819518
Р/с 40702810638050015346
В Московский банк ПАО Сбербанк
БИК 044525225
К/с 30101810400000000225

Собственник:


М.П. Лопухов М.А.

М.П.



Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»
(ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»)
249000 Калужская область, г. Балабаново
ул. Южная дом 2А пом. 025
ИНН 4025443107 КПП 402501001
ОГРН 1154025001294,
ОКПО 25916332; ОКОПФ 123000
Р/с №40702810722240001188
в Отделение № 8608 ПАО «Сбербанк России»
Калужское отделение
р/с № 30101810100000000612
БИК № 042908612

Управляющая организация:


М.П. Крашениникова Е.В.

М.П.



**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме
по адресу: Калужская область, г.Обнинск, ул.Белкинская дом 12
площадь жилых помещений (без учета лоджий и балконов) 3291,20 кв.м**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
1	2	3	5
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	постоянно	3,20
	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;		
	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;		
	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;		
	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.		
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	постоянно	
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;		
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;		
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.		
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	постоянно	
	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;		

	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;		
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.		
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	постоянно	
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;		
	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;		
	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колони и столбов многоквартирных домов:		
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;		
	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;		
	выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;		
	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	постоянно	
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;		
	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;		

	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:	постоянно	
	проверка кровли на отсутствие протечек;		
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;		
	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;		
	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;		
	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;		
	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;		
	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;		
	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;		
	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;		
	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;		
	проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;		
	проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;		
	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;		
	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	постоянно	
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;		

	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей ;		
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	постоянно	
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;		
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);		
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;		
	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;		
	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	постоянно	
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;		
	проверка звукоизоляции и огнезащиты;		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	постоянно	
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	постоянно	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	постоянно	
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;		

	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
14	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), отопления и водоотведения, наружного газопровода в многоквартирном доме:	постоянно	9,13
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);		
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);		
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;		
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;		
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;		
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;		
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;		
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.		
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) МОП в многоквартирных домах:		
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;		
	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);		
	удаление воздуха из системы отопления;		
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.		
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:	постоянно	4,56
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;		
	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;		

	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб;		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	постоянно	4,71
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;		
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;		
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;		
18	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		15,00
	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, площадок и лестничных площадок и маршей, пандусов, террас на крыше ;	Ежедневно все этажи	
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков , почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	Ежедневно все этажи	
	мытьё окон;	По мере загрязнения, но не реже 2х раз в год	
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в неделю	
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год	
19	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория),		12,04
	в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по мере необходимости	
	сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	по мере необходимости, но не позднее 2 часов с момента возникновения	
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	по мере необходимости, но не позднее 2 суток с момента возникновения	

	очистка придомовой территории от наледи и льда;	по мере необходимости в течение 1,5 часов с момента возникновения гололеда	
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и на территории, и их промывка;	5 раз в неделю	
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю	
20	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		
	подметание и уборка придомовой территории;	5 раз в неделю	
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов многоквартирного дома и на территории детской и спортивной площадки, на парковках;	5 раз в неделю	
	уборка и выкашивание газонов; стрижка кустов, уход за деревьями, и зелеными насаждениями	По мере необходимости	
	прочистка ливневой канализации;	2 раза в год	
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	5 раз в неделю	
21	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.	постоянно	0,82
22	Дератизация, дезинсекция	По необходимости, но не реже 1 раза в год	0,56
23	Аварийные работы	По необходимости	2,30
24	Обслуживание шлагбаума и телеметрия	постоянно	3,89
25	Обслуживание видеонаблюдения и системы «Умный дом»	постоянно	9,12
26	Обслуживание лифтов, включая ежегодное освидетельствования и страховку	постоянно	6,87
27	Расходы на управление		4,20
28	Текущий ремонт		5,50
	Итого:		81,90

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

м.п.



Лопухов М.А.

Управляющая организация:

м.п.



Крашениникова Е.В.