

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №01/2022

г. Протвино

21.08.2022 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Протвино, улица Южная дом 6 (именуемые в дальнейшем собственники), с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Партнер Ультра Сервис», (именуемое в дальнейшем управляющая организация) в лице генерального директора Легова Владимира Викторовича, действующего на основании устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем 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, указанного в протоколе от 07.07.2022г. № 3Э/2022 и хранящегося у председателя совета дома.

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

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 от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами администрации города Протвино,

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего договора — 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 обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления домом.

2.3. Управляющая организация по заданию собственников, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Протвино, ул. Южная дом 6, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а так-же членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении к настоящему договору.

2.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

а) адрес многоквартирного дома: г. Протвино ул. Южная д. 6

б) дата составления технического паспорта БТИ

в) год постройки — 2017г.

г) этажность — 17 этажей

д) количество квартир — 135

е) общая площадь жилых помещений — 7378,9 м2

ж) общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества - 1725,4 м2

з) степень износа до данным государственного технического учета на момент составления паспорта- 0 %

и) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) - отсутствует

х) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества — _____ м²

л) кадастровый номер земельного участка – 50:59:0020401:1133

2.6. Заключение настоящего договора не влечёт перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нём, а также права распоряжения имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном договоре.

3. Права и обязанности Сторон

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 собственников и в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, 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, выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложением 3 к настоящему договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранять все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.2.1. Опись ремонтных работ, включается в годовой план текущего ремонта на основании акта совместного осмотра общедомового имущества представителями собственников (совет дома) и уполномоченным или руководителем управляющей организации по обслуживанию многоквартирного дома.

3.1.2.2. Объем и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома должны быть согласованы с собственниками жилищного фонда (либо их представителями — советом дома). Затраты на текущий ремонт и техническое обслуживание должны осуществляться по смете эксплуатационных расходов.

3.1.2.3. Проведенный текущий ремонт жилого дома и его качество подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда (совет дома) и организации по обслуживанию жилищного фонда.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями собственника 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:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение).

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.3.2. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

В силу постановления правительства РФ от 29.06.2016 №603, которым внесены изменения в правила 124, управляющая организация предоставляет коммунальные услуги потребителю (собственнику) и является исполнителем без получения доходов (вознаграждения).

3.1.4. Предоставлять иные услуги (обеспечения работы по установке общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3. и 3.1.4. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника.

По договору социального найма, или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием собственника.

3.1.7. Требовать, в соответствии с п.4 ст. 155 РФ, от собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма (п. 3.1.6.).

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в срочном порядке, с момента поступления заявки по телефону. Заявки подлежат обязательной документальной регистрации. Работы, выполненные по заявкам, должны быть оформлены актами (в двух экземплярах) и заверены собственниками или их законными представителями (касается жилых помещений), либо их представителями — членами совета дома (касается общедомового имущества).

3.1.11. Вести и хранить документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, по электронной почте — не позднее 10 календарных дней со дня регистрации письменного заявления, письменно - не позднее 20 календарных дней.

3.1.13. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг качеством не ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственников помещений о причинах нарушения, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения, а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего договора.

3.1.16. В течение действия гарантийных сроков (указанных в акте приёма выполненных работ) на результаты отдельных работ, по текущему ремонту общего имущества, за свой счет

устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.17. Информировать в письменной форме собственников об изменении размера платы за помещение, содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги не позднее чем в течение 10 рабочих со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже 30 календарных дней до даты выставления платежных документов.

3.1.18. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию собственника обеспечить выставление платежных (информационных) документов на предоплату за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа, при необходимости. Срок оплаты по платежному документу не позднее двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем за который выставлен платежный документ.

3.1.19. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.20. Обеспечить по требованию собственника, или иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, и в течение 3 дней — выписки из домовой книги, требующей работы с архивом.

3.1.21. Ввести в эксплуатацию и заключать с собственником (ответственным квартиросъемщиком) договор (по требованию собственника) на предоставление и оплату услуг водоснабжения и канализации (водоотведение) по показаниям квартирных приборов учета.

3.1.22. Согласовать с собственником время доступа в жилое помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.23. Направлять собственникам, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, согласно № 271-ФЗ от 25 декабря 2012 г. в том числе, согласовывать сроки аварийных работ путём составления актов, подписываемых представителем собственников и управляющей организации.

3.1.24. По требованию собственника (его нанимателей и арендаторов по настоящему договору) производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих 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, пени, перерасчетов).

3.1.25. Предоставлять собственникам отчет о выполнении договора за истекший календарный год в первом квартале, следующего за истекшим годом, действия договора, а при заключении договора на срок один год - не позднее, чем за два месяца до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указывается соответствие фактического перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.26. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг по текущему и капитальному ремонту (обслуживанию), до конца текущего финансового года оставлять на расчетном счете дома и учитывать при составлении смет по содержанию, текущему и капитальному ремонту на предстоящий год на основании решения собрания собственников.

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

3.1.28. Управляющая организация в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан, собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения, или пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора согласно норм действующего законодательства РФ.

3.1.29. Управляющая организация обязана представлять интересы собственника и лиц, пользующихся принадлежащим ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.30. Управляющая организация обязана обеспечить для собственников свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.1.31. Не допускать отчуждения и использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников.

В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества, либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счёт управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на нужды дома, по решению совета дома.

3.1.32. По решению собственников принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной администрацией города Протвино, на конкурсной основе, страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение по платежному документу, предоставляемому управляющей организацией.

При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества собственника, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.33. Заключать договоры с организациями для обеспечения соблюдения прав льготной категории собственников на предоставление соответствующих льгот и субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.1.34. Оказывать содействие уполномоченным администрацией г. Протвино организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст4 жилищного Кодекса РФ).

3.1.35. Вести контроль за тем, чтобы Собственники не использовали теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды (водяные полы). Принимать меры, в том числе в судебном порядке по приведению Собственниками систем и приборов отопления в первоначальное состояние.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору (за исключением обязанностей, вытекающих из п. 3.1.6., 3.1.31., 3.1.33, 4.18.)

3.2.2. Взыскивать с должников сумму неплатель и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям, в соответствии с порядком, установленным правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными постановлением правительства РФ от 06.05.2011г, № 354, действующими с 01.09.2012г.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома, на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным организациям, предварительно согласовав объём работ, сроки выполнения и сметную стоимость с собственниками помещений либо их представителями (председатель и совета дома).

3.3. Собственники 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.

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 собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3 Соблюдать следующие требования.

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения - не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) содержать в исправном состоянии электропроводку и приборы отопления, соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации;

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

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

3.3.4. Предоставлять управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

— о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы управляющей организации за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги, возложенные собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием ФИО, ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора.

— об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, для расчета размера их оплаты за коммунальные услуги.

3.3.5. Собственники помещений и потребители обязаны обеспечить сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учёта, предварительно проинформировав управляющую организацию (ее представителя) о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его проверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его проверки, использовать соответствующие указания управляющей организации (ее представителя).

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

3.3.7. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях общедомового имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственники имеют право;

3.4.1. Осуществлять контроль за 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. Согласно ст. 161.1 ЖК РФ, собственники решением общего собрания собственников помещений могут поручить осуществление данного контроля совету дома и его представителям.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг, или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему 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, или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными правительством Российской Федерации и дополненными Федеральным законом № 291, ФЗ (вступил в силу с января 2013 г.).

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 предоставления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с пунктом 3.1.25 настоящего договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю, арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем или аренду.

3.4.8. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику - гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в управляющую организацию или ее представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Цена договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником помещению.

4.2. Цена настоящего договора на момент его подписания определяется:

— стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложении 2 к настоящему договору.

— стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и утвержденных законодательством тарифов, в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также, ввиду оборудования 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. При отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых администрацией г. Протвино в порядке, установленном правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт определяется на общем собрании собственников, с учетом предложений управляющей организации, на срок не менее чем один год (ч.7 ст.56 ЖК) и должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

Стоимость коммунальных услуг рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Федеральным законом (ч.2 ст. 157 ЖК), и утверждается на общем собрании собственников, указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки, на основании платежных (информационных) документов, выставляемых управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 3.1.18 настоящего договора, плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного (информационного) документа.

4.7. В выставляемом управляющей организацией платежном (информационном) документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются (справочно): суммы начисленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего договора пеней указывается в платежном (информационном) документе. В случае предоставления платежного (информационного) документа позднее даты, указанной в договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственники вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управляющей организации, в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, 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, утверждаемом правительством Российской Федерации.

4.12. 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 или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг или не выполнения 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 следующих месяцах при уведомлении собственников.

4.13. Собственник или его наниматель вправе обратиться в управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с управляющей организации извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества 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 представлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными правительством Российской Федерации.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов за коммунальные услуги, управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Федеральным законом.

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов. В случаях, установленных действующими правовыми актами, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.18.1. Решение (п. 4.18.) принимается с учетом предложений управляющей организации, предписаний надзорных органов в сфере ЖКХ.

4.18.2. Решение (п. 4.18.) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственника перед управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. 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 оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему договору ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ), за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный собственником. По желанию собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги собственник обязан уплатить управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законом.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность перед собственниками за действия своих представителей.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль за деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется собственниками помещений и доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях, предусмотренных п.п. 3.1.33 и 4.18. настоящего договора - уполномоченными организациями г. Протвино.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

— получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ;

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

— участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровли, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

— участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

— 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 положениями п.п. 6.2-6.5 настоящего раздела договора;

— инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, и не реагированию управляющей организации на обращения собственников, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) управляющей организации;

— обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствию установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется акт о нарушениях, к которым относится:

— нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий договора: - неправомерные действия собственников.

Подготовка бланков акта осуществляется управляющей организацией, при отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания управляющей организацией или собственниками своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

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), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, нанимателя, описание и при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. 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 проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Все выполненные работы по текущему ремонту, включая аварийные, а также работы по капитальному ремонту общего имущества дома, должны быть подтверждены актом выполненных работ, составленным в двух экземплярах. Данные акты должны быть подписаны представителями собственников (советом дома). В случае отсутствия акта, или подписи собственников на акте, работы признаются не выполненными и оплате не подлежат.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников, в случае 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 собственники помещений должны быть предупреждены 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.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Действие договора прекращается в отношении конкретного собственника в случае:

- смерти собственника, со дня смерти, при предъявлении копии свидетельства о смерти;

- отчуждения ранее находящегося в собственности собственника помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путём уведомления управляющей организации о произведённых действиях с помещением, и приложением соответствующего документа.

7.1.5. В случае ликвидации управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия договора и уведомлении одной из сторон другой стороны, нежелания его продлевать не менее чем за два месяца.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора, по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (или иных согласно п. 3.2.4. договора).

7.3. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем договоре, управляющая организация одновременно с уведомлением собственников должна уведомить органы исполнительной власти, для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющей организацией и собственниками.

7.6. Расторжение договора не является для собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

7.7. 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 ей средств на указанный им счет.

7.8. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, по заявлению одной из сторон в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. Любая сторона, 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

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие в соответствии с ч. 7 ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, то есть с даты внесения изменений в реестр лицензий.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон, о прекращении договора управления, по окончании срока его действия, данный договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным договором.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Один хранится в управляющей организации; второй у председателя Совета многоквартирного дома (а до момента его избрания — в управляющей организации).

При первом требовании собственника ему выдается, надлежащим образом заверенная управляющей организацией копия договора управления, экземпляра управляющей организации. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 13 листах и содержит 5 приложений.

Приложения:

Приложение №1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома №6 по ул. Южная, г. Протвино на 4 л.

Приложение №2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, размер платы за содержание и ремонт на 4 л.

Приложение №3. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между управляющей организацией и собственником на 2 л.

Приложение №4. Общая информация об управляющей организации на 1 л.

Приложение №5. Реестр собственников многоквартирного дома, содержащий сведения о подписании договора управления многоквартирным домом с ООО "Партнер Ультра Сервис" (ИНН 5043073549), находящего по адресу г.Протвино ул.Южная д.6 на 4 л.

11. Подписи сторон

Управляющая организация

ООО «Партнер Ультра Сервис»

Генеральный директор

Собственники помещений,
проставившие свои подписи в Реестре
собственников (Приложение №5)



Легов В.В



Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

г. Протвино, ул. Южная д.б

Наименование	Описание	Площадь м2	Состояние
Земельный участок	Кадастровый № 50:59:0020401:1133 (совместно с многоквартирным домом №7 по ул. Южной г. Протвино).		
2	Фундамент Монолитная плита		удовлетворительное
3	Стены:		
3.1. наружные	Монолитный каркас, ячеистый блок, навесной фасад		Удовлетворительное
3.2. внутренние	Гипсолитовые		Удовлетворительное
3.3. перегородки	Гипсолитовые, кирпичные		Удовлетворительное
4	Перекрытия Монолитные		Удовлетворительное
5	Кровля плоская, мягкая, из рулонных материалов		Удовлетворительное
	Наличие чердачного помещения Отсутствует		
7	Наличие подвала Подвал под всем зданием		Удовлетворительное

8	Места общего пользования, не входящие в площадь квартир	Лестничные клетки, коридоры, тамбуры.	Удовлетворительное
9	Инженерные коммуникации и оборудование:		
	9.1. Отопление и горячее водоснабжение	Отопление мест общего пользования, стояки, радиаторы, горизонтальная разводка, запорная арматура, узел учета, тепловой узел	Удовлетворительное
	9.2. Холодное водоснабжение	Трубопроводы (стояки, внутридомовая трасса) с запорной арматурой, узел ввода, станция повышения напора, система пожаротушения.	Удовлетворительное
	9.3. Канализация	Трубопроводы (до первого канализационного колодца).	Удовлетворительное
	9.4. Электроснабжение	Скрытая проводка электрокабеля от электрощитовой до индивидуального прибора учета, вводные автоматы на квартиры.	Удовлетворительное
	9.5. Лифты	2 шт.	Удовлетворительное
	9.6. Газоснабжение	Отсутствует	Удовлетворительное
	9.7. АСПЗ (система пожарной сигнализации и защиты).	Пожарная сигнализация, система дымоудаления.	Удовлетворительное
	9.8. Мусоропровод	Ствол мусоропровода, клапаны (поэтажно), мусорокамера 1 шт.	Удовлетворительное
	9.9. Телевидение, интернет	Кабельная внутридомовая разводка	Удовлетворительное

9.10. Телефон	внутридомовая разводка металлических входные двери, система пропуска в здание (домофон), внутридомовая разводка.	Удовлетворительное
9.11. Домофон	Отсутствует	Удовлетворительное
9.12. Радио 9.13. Система видеонаблюдения	Видеокамера с вариофокальным объективом 2Мп – 4 шт., видеокамера обзорная 2Мп – 8 шт., видеорегистратор 8 каналов – 1 шт., видеорегистратор 4 канала – 1 шт., жесткий диск 2Тб – 1 шт., блок питания – 2 шт., блок защитный коммутационный – 1 шт., видеомонитор ЖК С27F390 – 1 шт., кабельная разводка. Шлагбаум Same Card 8000/8 в составе: тумба, стрела 2x4 м, опора стрелы, дюралайт; шлагбаум механический Фантом в составе: тумба, стрела 6 м; фотоэлемент безопасности беспроводной DCB01 – 1 шт., приемник встраиваемый AF43TW – 1 шт., пулы управления TWIN2 – 1 шт., аудиодомофон Commax – 2 шт., системный блок – 1 шт., IP камера модель CVS-IPark 12D – 2 шт., компьютерная телевизионная система CVS – 1 шт., блок цифровых входов-выходов CVS-DIO – 1 шт., коммутатор LAN 4 Port – 1 шт., блок питания 12V 30W – 4 шт., кабельная разводка.	Удовлетворительное
9.14 Шлагбаумы (50% от совместного имущества МКД Южная д.6 и д.7)		

Генеральный директор ООО «Партнер Ультра Сервис»

Летов В.В.



Состав общего имущества

Наименование общего имущества

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в этом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование - при наличии указанных помещений в доме).
2. Крыши.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ненесущие конструкции).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения (квартиры).
6. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен квартирный дом.
7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации и внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного
10. Информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконная сеть, линия телефонной связи и другие сети – (при их наличии) от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета (при его наличии) с соответствующей инженерной сетью, внешняя граница стены многоквартирного дома (при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета).

Перечень работ, обязательных по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 6 по ул. Южная, г. Протвино.

	Виды работ	Периодичность
Содержание общего имущества многоквартирного дома		
1	Санитарное содержание придомовой территории	
<i>Содержание в холодный период с ноября по апрель</i>		
1.1	Подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки
1.2	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя менее 2 см	1-2 раза в сутки
1.3	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя более 2 см	1-2 раза в сутки
1.4	Сдвигание и подметание снега при обильном снегопаде	начало работ: не позднее 2 часов после начала снегопада
1.5	Посылка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
1.6	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2е суток во время гололеда
1.7	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня или по мере накопления
1.8	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
1.9	Сбрасывание снега с крыш и козырьков подъезда, сбивание сосулек	по мере образования
<i>Содержание в теплый период с мая по октябрь</i>		
1.10	подметание территории в дни с осадками до 2 см и без	6 раз в неделю
1.11	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
1.12	Мытье урн	1 раз в месяц
1.13	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
1.14	Уборка газонов	6 раз в неделю
1.15	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
1.16	Полив газона	по мере необходимости
2.	Санитарное содержание мест общего пользования	
2.1	Подметание лестниц, в том числе чердачных	1 раз в месяц
2.2	Мытье лестниц, в том числе чердачных	2 раза в год

2.3	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, крышек мусороприемного клапана, стен кабин лифта.	1 раз в неделю
2.4	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов 1 этажа и кабин лифтов.	6 раз в неделю
2.5	Влажное подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 17 этажи	3 раза в неделю
2.6	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 17 этажи	2 рва в месяц по графику
2.7	Влажная протирка штафонов светильников, перил лестниц и лоджий, стен, входных и межэтажных дверей.	1 раз в 3 месяца
2.8	Подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно
2.9	Подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа.	1 раз в неделю
2.10	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
2.11	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
3	СЭС	1 раз в месяц
4	Услуги по вывозу ТБО И КГО	
4.1	вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления (по графику)
4.2	вывоз ТБО	по графику
5	Услуги по управлению	ежедневно
5.1	Услуги ЕИРЦ	
5.2	Паспортный стол	
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.	в течение срока действия договора, с последующей передачей документов
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общем имуществе в многоквартирном доме в электронном виде или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в т.ч.: — определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий: -заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам: взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и	в порядке, утвержденном Управляющей организацией

	надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	Обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу договора
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	В соответствии с действующим законодательством
	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета, общедомовых приборов учета. Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла, учета потребления коммунальных ресурсов и их параметров.	С 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц.
	Прием граждан по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД, по иным вопросам.	В порядке, определяемом управляющей организацией
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, претензий) о предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения.	В порядке, определяемом управляющей организацией
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД и др.	По графику приема, определяемом управляющей организацией
	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	В соответствии с действующим законодательством.
	Подготовка предложений о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников.	За 30 дней до окончания текущего года действия договора, при необходимости внесения изменений в договор
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	В течении 2х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу.
6	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Ежедневно
7	Текущий ремонт	По графику
8	Техническое обслуживание лифтового хозяйства	ежедневно
8.1	Техническое обслуживание лифтов <i>Ежедневная круглосуточная эксплуатация лифтов</i>	ежедневно
8.2	Аварийно-техническое обслуживание лифтов	ежедневно
8.3	Измерение сопротивления петли «фаза-ноль»	1 раз в год
8.4	Техническое освидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах	1 раз в год

9 Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов помещений общего пользования

- обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования

- обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации.

- при проведении технических осмотров (весной и осенью -2 раза в год) мест общего пользования:

-устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление отдельных элементов и частей внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции,

обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние всего инженерного оборудования дома, регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, замена перегоревших электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования.

- прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек,

- проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах,

- частичный ремонт кровли:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов,

- осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах (при наличии)

При подготовке дома к эксплуатации в осеннее-зимний период:

- ремонт в местах общего, промывка и гидравлическое испытание систем отопления,

-восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях,

- замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях,

- установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования,

-ремонт и прочистка вентиляционных каналов,

- ремонт труб наружного водостока,

- устранение причин подтапливания подвальных помещений,

- наладка автоматизированной системы регулирования ИТП.

Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализацию энергоснабжения в течении 1 часа после получения заявки диспетчером.

Технические осмотры и техническое обслуживание помещений собственника с выполнением следующих видов работ:

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, произошедших по вине собственника,

- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры,

- аварийные отключения, в следствии протечек и подключения после ликвидации аварии.

Генеральный директор ООО «Партнер Ультра Сервис»



Легов В.В.

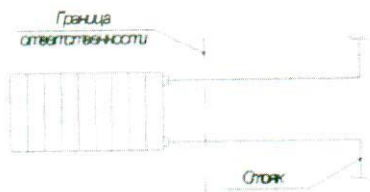


Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между управляющей организацией и собственником.

Схема разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между управляющей организацией и собственником.

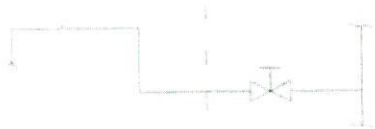
Собственник

Управляющая организация



отопление:

до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.



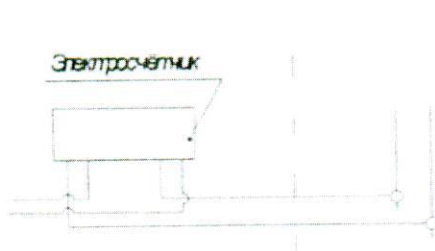
Горячее водоснабжение (ГВС): до первого вентиля на стояке в помещении.



Холодное водоснабжение (ХВС): до первого вентиля на стояке в помещении



Система водоотведения(канализация): до первого раструба в помещении.



Электрическая сеть: до электросчетчика

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей и устройств оборудования между управляющей организацией и собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся или проходящим транзитом через его жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности собственника (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности управляющей организации (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств собственника.
6. При привлечении собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности собственника или управляющей организации, ответственность за ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу собственника, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу управляющей организации или третьих лиц, несет собственник соответственно. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств собственника.
7. Внешние границы эксплуатационной ответственности управляющей организации по договору определяются:
 - 7.1.1. По обслуживанию придомовой территории — согласно норм уборочных площадей.
 - 7.1.2 по обслуживанию внутридомовых инженерных систем: используемых для предоставления коммунальных услуг — согласно действующим актам разграничения с энергообеспечивающими организациями.

Генеральный директор ООО «Партнер Ультра Сервис» _____

Легов В.В.



Информации об управляющей организации, ее представителях

Категория налогоплательщика	Юридическое лицо
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Партнер Ультра Сервис»
Сокращенное наименование	ООО «Партнер Ультра Сервис»
Юридический адрес	142210 Московская область г. Серпухов ул. Песочная дом 26/6 помещение 1
Почтовый адрес	142210 Московская область г. Серпухов ул. Песочная дом 26/6 помещение 1
Фактический адрес	142281 Московская область, г. Протвино Лесной бульвар дом 2, строение 1.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1215000114295
ИНН	5043073549
КПП	504301001
Электронная почта СОТ.ТЕЛЕФОН	<u>lpartner.gkh@yandex.ru</u> 89015330120
Руководитель организации	Генеральный директор Легов Владимир Викторович 89015330120
Банковские реквизиты	ПАО «СБЕРБАНК России»
Р/сч	40702810240000115480
К/сч	30101810400000000225
БИК	044525225

Генеральный директор ООО «Партнер Ультра Сервис»

