

ДОГОВОР управления многоквартирным жилым домом

г. Пенза

«01» апреля 2021 г.

(Общество с ограниченной ответственностью) ООО «УК Весна» в лице директора Синюгина Вадима Вадимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая Компания**, с одной стороны, и **Застройщик** многоквартирного жилого дома по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Рахманинова, д. 12 корп. 1, ЖСК «Единый», в лице Председателя Правления Корчагина Павла Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Целью договора управления многоквартирным домом является обеспечение благоприятных условий проживания граждан и размещения юридических лиц; надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; решение вопросов пользования указанным имуществом; а также предоставление коммунальных услуг гражданам и юридическим лицам, проживающим и расположенным в доме.

1.1.1 Настоящий договор заключен на основании положений жилищного законодательства РФ (а именно: п. 14, ст. 161; ст. 162 Жилищного Кодекса РФ)

1.2. Понятия, используемые в договоре:

1.2.1 Многоквартирный дом – индивидуально определенное здание, состоящее из жилых и обособленных встроенных (пристроенных) нежилых помещений, которые находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также помещений, являющихся неотъемлемой частью многоквартирного дома, его инженерных сетей, и находящиеся внутри, разрешение на ввод в эксплуатацию выдано Администрацией Пензенского района Пензенской области.

1.2.2 Собственник помещения – физическое, юридическое лицо, муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация, обладающее помещением в данном доме на праве собственности.

1.2.3 Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

1.2.3.1 Общее имущество – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и обособленных встроенных (пристроенных) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (в том числе чердаки, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, индивидуальный тепловой пункт, узлы управления, трансформаторные подстанции, противопожарные системы, пожарные сигнализации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме), крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.

1.2.3.2 Состав общего имущества определяется Приложением № 2 к настоящему договору. Состав и состояние общего имущества ежегодно описывается и подтверждается актом осмотра состава и состояния общего имущества. Форма акта определяется приказом директора Управляющей Компании.

1.2.4 Доля в праве собственности на общее имущество – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащая собственнику помещения в этом доме; определяется как отношение площади помещения собственника к общей площади всех помещений в доме, а для собственника комнаты в коммунальной квартире – как отношение суммы площади комнаты и доли в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире к общей площади всех помещений в доме.

1.2.5 Содержание общего имущества (техническое обслуживание) – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием многоквартирного дома, поддержанию его в пригодном для нормальной эксплуатации состоянии (работоспособности, исправности), наладке и регулированию инженерных систем.

1.2.6 Текущий ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановлению работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

1.2.7 Капитальный ремонт - комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей здания, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилого здания с установкой приборов учета тепла, воды (при наличии), электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления в соответствии с актуальными требованиями законодательства РФ.

1.3. Настоящий договор является самостоятельным видом гражданско-правовых договоров, предусмотренных Законом, является публичным, содержит элементы договоров возмездного оказания услуг, подряда и доверительного управления.

1.4. Условия настоящего договора являются обязательными для всех собственников помещений в данном многоквартирном доме и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая Компания по заданию Застройщика в течение срока договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества (перечисленному в Приложении 2)

в доме согласно « Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.), организовать снабжение собственников помещений в данном многоквартирном доме и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме коммунальными услугами в соответствии с установленными нормативами и в пределах своей компетенции, а также существующих границ раздела с водоснабжающими организациями (постановление Правительства № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг»), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (часть 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2.2. Застройщик поручает Управляющей Компании заключать от их имени договоры на оказание коммунальных услуг и иные договоры для целей управления многоквартирным домом, в том числе о возмездном использовании общего имущества

2.3. Застройщику, собственникам помещений в данном многоквартирном доме или лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме Управляющая компания расчет платы за потребленную электрическую энергию в местах общего пользования, уличное освещение производит пропорционально площади помещений, принадлежащей названным лицам.

2.4. Застройщик, собственники помещений в данном многоквартирном доме или лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, установившие индивидуальные теплосчетчики оплачивают потребленную теплоэнергию согласно показаний приборов учета с учетом потерь до приборов учета в соответствии с актуальным законодательством.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома указаны в Приложении №1, данный перечень может быть изменен путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору в порядке, предусмотренном для согласования условий настоящего договора.

2.6. В перечень оказываемых коммунальных услуг входят: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергия, отопление (при наличии).

2.7. Производство капитального и текущего ремонта общего имущества осуществляется на основании актуального законодательства РФ и решений общих собраний собственников помещений в данном многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик, собственники помещений в данном многоквартирном доме или лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, вправе:

3.1.1. пользоваться коммунальными и другими услугами, оказываемыми Управляющей Компанией по настоящему договору;

3.1.2. получать результат работ, выполненных Управляющей Компанией по настоящему договору;

3.1.3. осуществлять контроль за выполнением Управляющей Компанией обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах, проверках общего имущества в доме;

3.1.4. поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

3.1.5. вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный настоящими Правилами;

3.1.6. осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов;

3.2. Застройщик, собственники помещений в данном многоквартирном доме или лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, обязаны:

3.2.1. производить замену и поверку индивидуальных приборов учета, устройств защиты и т.д. самостоятельно и за свой счет согласно технической документации.

3.2.2. своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги в безналичной форме на расчетный счет Управляющей Компании в выбранных им банках, указанных в квитанции или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством РФ не позднее **25 числа месяца**, следующего за расчетным;

3.2.3. предоставлять показания счетчиков (индивидуальных приборов учета) **до 25 числа месяца**;

3.2.4. принимать участие в расходах на текущий и капитальный ремонт общего имущества дома пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество;

3.2.5. соблюдать чистоту и порядок в доме, бережно относиться к общему имуществу в доме и на придомовой территории;

3.2.6. принимать меры к обеспечению сохранности общего имущества дома, не допускать проникновения третьих лиц в подвальные и чердачные помещения;

3.2.7. добросовестно и разумно выполнять обязанности по настоящему договору;

3.2.8. использовать жилое помещение по назначению в рамках актуального законодательства РФ;

3.2.9. осуществлять пользование помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов третьих лиц;

3.2.10. немедленно принимать меры к устранению обнаруженных неисправностей в доме, в случае необходимости сообщать о них Управляющей Компании;

3.2.11. допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников Управляющей Компании и сотрудников уполномоченных органов для проведения осмотра состояния жилого помещения, а также выполнения необходимых ремонтных работ;

3.2.12. не производить переустройство или перепланировку помещения в нарушение установленного порядка;

3.2.13. выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

3.2.14. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов упаковки;

3.2.15. при организации проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме предоставлять по запросу Управляющей Компании подписанные председателем и секретарем собрания копии уведомлений о проведении

общих собраний, протоколов общих собраний и реестров об участии собственников помещений в общем собрании, а в случае проведения заочных собраний – копий решений собственников помещений по вопросам повестки дня.

3.2.16 Застройщик обязан еженедельно направлять Управляющей Компании перечень квартир, принятых за предыдущий период по акту приемки передачи членами ЖСК «Единый», с приложением копий актов приемки-передачи.

3.3. Управляющая Компания вправе:

3.3.1. принимать от Застройщика, собственника помещений в данном многоквартирном доме или лица, принявшего от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, плату за жилищно-коммунальные услуги и капитальный ремонт в случае формирования фонда на капитальный ремонт в соответствии с актуальным законодательством на специальном счете, владельцем которого является Управляющая Компания.

3.3.2. в соответствии с заключенными договорами с ресурсоснабжающими организациями и положениями законодательства, самостоятельно принимать меры по взысканию задолженности Застройщика, собственников помещений в данном многоквартирном доме и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, по оплате за содержание и ремонт в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги.

3.3.3. выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.3.4. оказывать дополнительные платные услуги и работы, не предусмотренные в настоящем Договоре.

3.3.5. по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, толкования норм законодательства и привлечению собственников и иных лиц к юридической ответственности за правонарушения, направленные на причинение ущерба общему имуществу представлять интересы Застройщика, собственников помещений в данном многоквартирном доме и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, в судебных и иных инстанциях, фондах.

3.4. Управляющая Компания обязана:

3.4.1. осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, руководствуясь целями, указанными в пункте 1.1 договора;

3.4.2. соблюдать действующее законодательство, указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, технические регламенты, санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, гигиенические нормативы, технические правила и нормы;

3.4.3. вести учет прихода и расхода денежных средств, перечисленных собственниками и пользователями жилых помещений в счет платы за помещения;

3.4.4. оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в соответствии с Приложением №1, либо поручить это другой организации по договору на оказание услуг;

3.4.5. предоставлять коммунальные услуги;

3.4.6. рассматривать предложения, заявления и жалобы Застройщика, собственников помещений в данном многоквартирном доме и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков;

3.4.7. информировать о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, о режиме ограничения подачи коммунальных услуг в связи с образовавшейся задолженностью по оплате жилищно-коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного настоящим договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома с учетом требований законодательства;

3.4.8. о результатах проведенной работы ежегодно информировать Застройщика, собственников помещений в данном многоквартирном доме и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме.

3.4.9. осуществлять информирование Застройщика, собственников помещений в данном многоквартирном доме и лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, о событиях, касающихся исполнения обязанностей по настоящему договору, требованиях законодательства, с применением телекоммуникационных средств с учетом актуального законодательства РФ.

3.5. Стороны договорились производить расчеты по настоящему договору любым предусмотренным Законодательством РФ способом, в т. ч. векселями.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного внесения платы за оказание услуг Управляющая Компания вправе согласно п.14 ст.155 ЖК РФ потребовать уплаты пени за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.2. Управляющая Компания вправе произвести отключение, ограничение или приостановление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном действующим Законодательством и данным соглашением.

4.2.1. Режим ограничения подачи ЖКУ в связи с образовавшейся задолженностью по оплате платы за помещение вводится в соответствии с требованиями законодательства и положениями настоящего договора приказом директора Управляющей Компании.

4.3. Границы ответственности Управляющей Компании:

- по холодному водоснабжению - первые разъемные соединения на трубопроводе, идущего от общего стояка в помещение

- по электричеству - по вводным клеммам автомата

- по канализации – выпуск канализации помещения в общий канализационный стояк

4.4. При неисправности установленных приборов учета индивидуального потребления коммунального ресурса, при отсутствии такого прибора, при отсутствии опломбировки приборов учета индивидуального потребления коммунального ресурса, при пользовании помещением третьими лицами, о проживании которых Управляющая Компания не уведомлена,

при несанкционированном подключении к системе потребления коммунального ресурса, количество израсходованного коммунального ресурса определяется согласно действующему Законодательству РФ.

4.5 Застройщику, собственникам помещений в данном многоквартирном доме или лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, может быть отказано в выдаче справок об отсутствии задолженности по лицевому счету, карточек расчетов, иной документации, связанной с исполнением обязанностей сторон по данному договору.

4.6 В случае возникновения задолженности у Застройщика, собственника помещений в данном многоквартирном доме или лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, по оплате жилищно-коммунальных услуг по настоящему Договору, а также задолженности по уплате обязательных взносов в фонд капитального ремонта, спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Управляющей Компании (по ее юридическому адресу); в случае подсудности спора мировому судье - спор передается на рассмотрение мировому судье судебного участка, включающего юридический адрес Управляющей Компании.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора составляет совокупную стоимость всех обязательных работ и услуг, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, оказываемые по настоящему договору собственникам помещений.

5.2. Цена договора включает сумму, подлежащую уплате в бюджеты соответствующего уровня в качестве налогов, а также включает компенсацию издержек и вознаграждение Управляющей Компании за выполнение работ и оказание услуг по настоящему договору.

5.3. Управляющая Компания вправе вносить изменения в действующую ставку цены договора не чаще 1 раза в год, с учетом индекса увеличения плано-договорной стоимости работ, услуг, равный размеру ставки рефинансирования, устанавливаемый ЦБ РФ, по коммунальным услугам - при изменении тарифов для населения ресурсоснабжающих организаций, утвержденных в установленном порядке регулирующим органом или каким-либо другим органом, в компетенцию деятельности которого входит вышеназванная обязанность.

5.4. Плата за помещение включает в себя плату за жилищные услуги, плату за коммунальные услуги и плату в фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

5.5. Суммарный размер цены договора (Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД) определяется на период более одного календарного года со дня принятия решения об утверждении условий договора на управление, и составляет **17,40 рублей** за 1 кв.м. общей площади помещения (включая плату за работы и услуги, оказываемые непосредственно Управляющей Компанией, техническое обслуживание лифтов). К суммарному размеру цены договора подлежит применению индекс увеличения плано-договорной стоимости работ и услуг на каждый последующий год действия договора управления, равный размеру ставки рефинансирования, устанавливаемой ЦБ РФ.

5.6.1. Дополнительно отражается в качестве отдельной позиции (строчки) в платежном документе:

5.6.1.1 за дополнительные услуги по приобретению, установке, содержанию и ремонту общедомового имущества, не предусмотренные в соответствии с настоящим договором, но установленные решением общего собрания собственников помещений (при наличии): в порядке, предусмотренном протоколом общего собрания собственников и принятом на основании этого протокола приказом директора Управляющей Компании.

5.6.1.2 за вывоз крупногабаритного мусора (при наличии): пропорционально площади приобретенного помещения, согласно условиям заключенного договора на вывоз крупногабаритного мусора и акту выполненных работ.

5.6.1.3 за систему ограничения доступа (домофон) ежемесячная плата за которую составит 25 рублей (50 рублей в случае подключения переговорного устройства) со всех собственников квартир (из расчета одна квартира- один собственник).

5.6.2. Денежные средства, полученные Управляющей Компанией в результате экономии, по договорам о возмездном использовании общего имущества, проведения энергосберегающих мероприятий, используются на нужды содержания общего имущества собственников помещений в этом доме.

5.7. Управляющая Компания по заявлению Застройщика, собственника помещений в данном многоквартирном доме или лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, оказывает дополнительные платные услуги. Стоимость работ утверждена приказом директора Управляющей Компании.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно действующим тарифам, исходя из фактического потребления, определяемого по квартирным и общим приборам учета.

5.9. Платежные документы собственникам помещений в данном многоквартирном доме или лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном многоквартирном доме, доставляются сотрудниками Управляющей Компании в почтовые ящики, расположенные в подъездах многоквартирного дома. По заявлению собственника для оплаты жилищно-коммунальных услуг дополнительный платежный документ ему предоставляют на электронную почту или иным согласованным с собственником способом.

5.10. Застройщик обязуется оплачивать Управляющей Компании услуги по настоящему договору на основании выставленных Управляющей Компанией счетов и актов выполненных работ в течение 5 рабочих дней со дня получения счетов и актов выполненных работ. Счета и акты выполненных работ формируются и отправляются в адрес Застройщика Управляющей Компанией не позднее **25 числа месяца**, следующего за расчетным.

6. СРОК ДОГОВОРА

6.1. Собственник помещения в многоквартирном доме, получивший проект договора, содержащего перечень предоставления коммунальных услуг, при отсутствии у него разногласий обязан в течение 30 дней со дня его получения передать исполнителю по месту его нахождения второй экземпляр договора с приложением копий следующих документов: документ, подтверждающий право собственности (Свидетельство о Гос. Регистрации, а при его отсутствии акт приема-передачи; договор купли-продажи; договор цессии и т.д.); документ, подтверждающий личность собственника жилого помещения.

6.2. Настоящий договор заключен сроком на два месяца и действует с момента подписания его сторонами. В части оплаты жилищно-коммунальных услуг действие договора распространяется с момента принятия жилого помещения от Застройщика или регистрации права собственности.

6.3. Если ни одна из сторон не заявит о расторжении, договор считается пролонгированным на тот же срок.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, за исключением случая, предусмотренного пунктом 8.2 договора.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон с уведомлением другой стороны не менее, чем за одну неделю.

8.2. Управляющая компания направляет Застройщику уведомление о расторжении договора спустя один рабочий день со дня принятия решения общего собрания собственников о выборе формы управления названным многоквартирным домом, либо спустя три рабочих дня со дня опубликования в установленном законодательством РФ порядке сведений о состоявшемся конкурсе по выбору управляющей организации для управления названным многоквартирным домом.

8.3. В случае, если одна сторона на момент расторжения договора не выполнила полностью свои обязанности по настоящему договору, договор действует до момента полного исполнения своих обязательств стороной, не выполнившей свои обязательства.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Один экземпляр хранится в Управляющей Компании, второй хранится у Застройщика.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ:

Приложение №1 Перечень работ и услуг, оказываемых собственникам по договору на управление многоквартирным домом.

Приложение №2 Состав общего имущества жилого многоквартирного дома

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО «УК Весна»

Юр. адрес, 440008, г. Пенза, ул. Ключевая, д.99, офис 6.4
почт. адрес: 440008, г. Пенза, ул. Ключевая, д.99, офис 6.4

Тел. 45-85-11 Электронная почта ukvesna58@yandex.ru
р/с 40702810548000008232 в Пензенском отделении № 8624 ПАО Сбербанк,
к/с: 30101810000000000635, БИК: 045655635
ИНН 5835134162, КПП 583501001, ОГРН 1195835014187

ЗАСТРОЙЩИК

ЖСК «Единый»

440008, г. Пенза, ул. Ключевая, д. 99, оф. 6.2
Тел: 89374134391

р/с №40703810029170000086 в Филиал
"Нижегородский" АО "АЛЬФА-БАНК" г. Нижний
Новгород
БИК 042202824, к/с №30101810200000000824
ИНН 5836690437, ОГРН 1195835009974 КПП
583601001

Директор ООО «УК Весна»

М.П.  Синогин В. В.

Председатель правления

М.П.  Корчагин П. С.

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг, оказываемых по настоящему договору управления многоквартирным домом.

1. Уборка общих помещений и придомовой территории:

- сухая уборка лестничных площадок, маршей и коридоров – по будням;
- влажная уборка первых этажей – по будням;
- влажная уборка лестничных площадок, маршей и коридоров - 1 раз в две недели;
- посыпка придомовой территории противогололедными составами – по мере необходимости;
- очистка придомовой территории от снега – по мере необходимости;
- очистка придомовой территории от мусора – ежедневно;
- очистка урн – по будням;
- очистка водостоков – по мере необходимости;
- удаление с крыш снега и наледей- по мере необходимости;
- очистка кровли от мусора , грязи, листьев – 1 раз в 6 месяцев.

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы:

- обслуживание Индивидуальных тепловых пунктов – в соответствии с Правилами эксплуатации тепловых энергоустановок;
- периодические осмотры систем ГВС (при наличии), ХВС, СО (при наличии), КС - по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры, кранов, вентилей – четыре раза в год, по графику;
- промывка системы центрального отопления (при наличии) – по мере необходимости;
- проверка, ремонт, замена приборов учета энергоресурсов в местах общего пользования – по мере необходимости;
- очистка грязевиков, воздухоотборников – один раз в год;
- прочистка трубопроводов – по мере необходимости;
- прочистка системы канализации – по мере необходимости;
- откачка воды в подвале – по мере необходимости .

3. Эксплуатация электрического оборудования:

- периодический осмотр и ревизия электросетей – 2 раза в год, по графику;
- замена перегоревших ламп при входах в подъездах, на технических этажах, перед входом в лифтовую шахту на каждом этаже – по мере необходимости.
- Снятие показаний ИПУ по электроэнергии.

4. Конструктивные элементы жилого дома:

- периодические осмотры жилого дома – два раза в год;
- периодические осмотры крыш, чердаков, подвалов– по мере необходимости;
- восстановление запирающих устройств в техподполья, подвалы, чердаки, выходы на кровлю – по мере необходимости;
- периодические проверки вентканалов – по мере необходимости;
- устранение завалов дымоходов и вентканалов - по мере необходимости;
- санитарная обработка технических подвалов – по мере необходимости;
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств – по мере необходимости;
- закрытие, раскрытие продухов – два раза в год;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств – по мере необходимости;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах- по мере необходимости.

5. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий:

- восстановление нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц – по мере необходимости;
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений – по мере необходимости;
- покос травы на газонах, полив насаждений - по мере необходимости;
- озеленение территории;

6. Аварийное обслуживание ИС:

- обеспечение работы единой дежурно-аварийной службы– круглосуточно; тел.: 45-85-11;
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома – по мере необходимости;
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации – по мере обнаружения;
- устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС (при наличии), СО (при наличии), КС – по мере обнаружения;
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования в местах общего пользования – по мере необходимости.

От Управляющей Компании
Директор ООО «УК Весна»



В. В. Синогин

Застройщик ЖСК «Единый»



/П.С. Корчагин

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Пензенская область, г. Пенза, ул. Рахманинова, д. 12 корп. 1**

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Пензенская область, г. Пенза, ул. Рахманинова, д. 12 корп. 1 (согласно техническому паспорту на
жилой дом):**

Год постройки 2021 г.,
Общая площадь дома: 23020,6 кв. м.
Количество этажей: 11,13,15
Количество жилых помещений: 264
Количество нежилых помещений: 14
Год ввода в эксплуатацию 2021
Общая площадь жилых помещений 14,552,2 кв.м.
Общая площадь квартир 13333,3 кв.м.
Общая площадь нежилых помещений 1074,5 кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 5840,9 кв.м.
З/У № 58:29: 1007014:3298
Площадь общедомового имущества (включая лестничные клетки, коридоры, помещения инженерно-технического назначения, и т. д.) 8054 м2.
лестницы – 6 шт.,
крыша - мягкая кровля, стены - кирпичные с утеплителем, перекрытия- сборные железобетонные плиты инженерные коммуникации, 1 водомерный узел, иное обслуживающее помещение в данном доме (технические подвалы), иное оборудование, обслуживающее более одного помещения.
водопровод, канализация, электроосвещение, отопление, лифты 12 шт., 1 ВРУ, ИТП.

Управляющая Компания
Директор ООО «УК Весна»

В. В. Синюгин



Застройщик ЖСК «Единый»

/П.С. Корчагин



