

Договор №1

управления многоквартирным домом № 63 «А» по улице Героев Танкограда г. Челябинска

г. Челябинск

« 06 » апреля 2015 г.

Товарищество собственников жилья «Континент» в лице Председателя правления Валиева Сергея Фидарисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Континент» (ООО «УК «Континент») в лице Генерального директора Коноваловой Валентины Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен сторонами в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. ТСЖ поручает, а Управляющая компания обязуется осуществлять деятельность, направленную на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 63 «А», в том числе: обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме, заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять выбор обслуживающих, подрядных и иных организаций, заключать с ними договора необходимые для содержания, ремонта и эксплуатации дома, а так же заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг в интересах ТСЖ от собственного имени.

3.1.2. Представлять интересы ТСЖ во всех органах государственной власти и местного самоуправления, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, мировых судах, в отношениях с Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, а в случае принятия ТСЖ соответствующего решения и наличия необходимых материальных средств - выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с организациями.

- 3.1.4. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств от ресурсоснабжающих, и прочих организаций по вопросам объема, качества и сроков предоставления ТСЖ жилищных, коммунальных и прочих услуг.
- 3.1.5. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.
- 3.1.6. Осуществлять начисление, сбор, и перерасчет платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт (при необходимости), коммунальные и прочие услуги, в том числе, путем заключения договоров с платежными агентами.
- 3.1.7. Представлять интересы ТСЖ при выявлении факта причинения вреда общему имуществу собственников.
- 3.1.8. Подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также вносить предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома, перечня и сроков проведения всех работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расчет расходов на их проведение и размера платы за ремонт для каждого собственника.
- 3.1.9. Проверять техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.10. Принимать и хранить техническую, проектную, исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом.
- 3.1.11. Выдавать справки и иные документы в пределах полномочий управляющей компании.
- 3.1.12. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность по дому и предоставлять отчеты по дому по требованию ревизионной комиссии ТСЖ для ознакомления с ними;
- 3.1.13. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников и иных владельцев жилых помещений является:
- а) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен и потолка помещения, оконных заполнений и лоджии, входной двери в жилое помещение (квартиру),
 - б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на ответвлениях от стояков,
 - в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),
 - г) на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы вводного автоматического выключателя, расположенные в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик, автоматы, УЗО, радиаторы и конвекторы отопления не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.14. Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационным сетям является внешняя стена многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в многоквартирный дом.

3.1.15. Предоставлять по требованию общего собрания собственников помещений годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.16. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.17. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственников, находящегося внутри жилых помещений - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по расценкам утвержденным Управляющей организацией.

3.1.18. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб ТСЖ и собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления от собственника помещения информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.19. Своевременно информировать ТСЖ посредством вывешивания объявлений в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.20. Выполнять обязанности по содержанию и текущему ремонту дома.

3.1.21. Вывешивать в местах общего пользования и доводить любым иным способом до сведения собственников помещений многоквартирного дома списки телефонов аварийно-диспетчерской службы, приемной управляющей компании и прочую необходимую информацию, в том числе информацию о неисправностях, аварийных ситуациях.

3.1.22. Обеспечить своевременную доставку счетов-квитанций по оплате услуг по настоящему договору, не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.23. Принимать необходимые меры по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений по платежам за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ.

3.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ и услуг, установленным правовыми актами Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, а так же в соответствии с решениями общих собраний собственников.

3.3. Управляющая компания вправе:

3.3.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему (при необходимости капитальному) ремонту самостоятельно либо путем заключения договоров с третьими лицами.

3.3.2. Получать оплату от собственников помещений согласно ч. 6.1. ст.155 Жилищного кодекса РФ и в соответствии с решением общего собрания собственников жилого дома по адресу: г. Челябинск, ул. Героев Танкограда, д. 63 «А» (протокол от "03" апреля 2015г. № 4) за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги.

3.3.3. В соответствии с гл. 15 Жилищного кодекса РФ осуществлять накопление денежных средств на капитальный ремонт, учет поступающих на капитальный ремонт денежных взносов.

3.3.4. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов собственникам помещений в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила).

3.3.5. Принимать участие при проведении общих собраний собственников помещений, в том числе путем инициирования указанных собраний;

3.3.6. Информировать соответствующие органы о фактах незаконного переустройства и перепланировки помещений, общего имущества, а также об использовании общего имущества дома не по назначению;

3.3.7. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.8. Самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.9. Представлять интересы ТСЖ по защите прав, связанных с обеспечением жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.3.10. Сдавать в аренду в интересах собственников имущество, находящееся в общей собственности жильцов многоквартирного дома №63А по ул. Героев Танкограда г. Челябинска, в том числе помещения и земельные участки.

3.3.11. Сформировать и оформить земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом № 63 А по ул. Героев Танкограда, г. Челябинска.

3.3.12. Оформить придомовую территорию с последующим ее ограждением, установкой видеонаблюдения и охраны. Выбирать для указанных работ исполнителей и определять затраты по данным работам, которые оплачиваются собственниками квартир.

3.3.13. Использовать помещения в подвале и на техническом этаже под административно-технические нужды.

3.3.14. Устанавливать размер платы за коммунальные услуги исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления г. Челябинска. В случае, если собственниками

помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, либо о дополнительной оплате работ капитального, текущего ремонта, либо иных работ, оплата вносится собственниками и нанимателями в размерах и сроки, определенные решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.3.15. Получать от ТСЖ или самостоятельно показания коллективного (общедомового) прибора учета, а также сведения о количестве проживающих в жилых помещениях, для осуществления собственниками оплаты по приборам учета.

3.3.16. Получать от ТСЖ либо от собственников помещений до 15 числа каждого месяца показания – индивидуальных приборов учета. В случае не предоставления в установленный срок сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, производится начисление по нормативам потребления коммунальных услуг по водоснабжению и водоотведению, утвержденных на территории города Челябинска, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником показаний приборов учета.

3.3.17. Представлять интересы собственников во всех органах государственной власти и местного самоуправления, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, мировых судах, в отношениях с Обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.4. ТСЖ обязано:

3.4.1. Передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. Договора.

3.4.2. Вносить Плату Управляющей компании за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт (согласно ст.169 Жилищного кодекса РФ), коммунальные и прочие услуги в случае оплаты собственниками за указанные услуги ТСЖ.

3.4.3. Согласовывать с Управляющей компанией установку дополнительного оборудования на общедомовое имущество.

3.4.4. Бережно относиться к общедомовому имуществу, объектам благоустройства придомовой территории.

3.4.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.

3.4.6. Не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не ограничивать доступ в межквартирные коридоры.

3.4.7. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общедомового имущества, в случае возникновения необходимости срочно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.4.8. Допускать в места общего пользования, квартиры, техэтажи и подвалы работников Управляющей компании, имеющих право проводить работы по ремонту систем электро-,

тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.4.9. При заблаговременном получении сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом являться в указанное число и время в офис Управляющей компании для решения вопросов, касающихся обслуживания общедомового имущества многоквартирного дома.

3.4.10. Не передавать предусмотренные п.2.1, настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.4.11. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией работ и услуг, не установленных настоящим Договором, эти работы и услуги оплачиваются ТСЖ дополнительно, если они непосредственно связаны с ликвидацией последствий аварий, актов вандализма, порчи общедомового имущества, наступивших по вине ТСЖ, собственников или иных владельцев жилых помещений, либо вызванные нарушением со стороны ТСЖ обязательств по Договору.

3.4.12. ТСЖ обязуется на общих собраниях: предлагать управляющей компании перечень оказываемых работ и услуг, принимать решения о проведении текущего и/или капитального ремонта, об условиях выполнения, размерах и порядке финансирования работ и услуг.

3.4.13. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общедомового имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.4.14. Осуществлять комплекс мер, направленных на обеспечение противопожарной защиты общего имущества многоквартирного дома, после восстановления инженерных систем, после восстановления инженерных систем, обеспечивающих противопожарную защиту жилого дома.

3.5. ТСЖ имеет право:

3.5.1. На получение своевременно и качественно услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме.

3.5.2. Участвовать в планировании Управляющей компанией работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме. Ревизионная группа, избираемая членами ТСЖ, вправе также проверять выполнение работ и знакомиться со сметой на выполненные работы.

3.5.3. Контролировать работу и выполнение договорных обязательств по Договору Управляющей компанией, получать от Управляющей компании отчет о проделанной работе.

3.5.4. Требовать перерасчета размера платы за отдельные виды услуг в случае временного отсутствия или выявления фактов ненадлежащего качества предоставляемой услуги, зафиксированного в письменном виде в соответствии с Постановлением Правительства РФ №491 от 23.05.2006г и другими действующими нормативными актами РФ.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Собственники, а в случаях, предусмотренных настоящим договором, ТСЖ производят оплату непосредственно Управляющей компании в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (теплоснабжение, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);
- содержание общедомового имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общедомового имущества многоквартирного дома;
- в случаях, предусмотренных Договором, капитальный ремонт;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется расчетом Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, то до его принятия, применяется размер платы за указанные услуги на текущий год, органом местного самоуправления г. Челябинска.

4.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору согласно правилам, установленным гл.15 Жилищного кодекса РФ.

4.5. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.6. Источником оплаты работ и услуг по настоящему договору являются средства, полученные Управляющей компанией от собственников помещений, являющихся получателями услуг определенных настоящим Договором, а в случаях, предусмотренных настоящим Договором от ТСЖ. Оплата осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет Управляющей компании.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая компания в рамках действующего законодательства несет ответственность за ущерб, причиненный общедомовому имуществу многоквартирного дома в результате действий управляющей компании, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по вине Управляющей компании или ее работников.

5.3. При нарушении ТСЖ обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ТСЖ несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все возникшие последствия.

5.4. ТСЖ самостоятельно отвечает по административным взысканиям, штрафам, предписаниям, выданным на имя ТСЖ.

5.4. Во всех остальных случаях нарушения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1.Обслуживание систем домофонов, противопожарной защиты дома (дымоудаление, пожарной сигнализации) не входят в перечень работ и услуг по настоящему договору, выполняются иными специализированными организациями и оплачиваются за счет средств Собственников либо ТСЖ по отдельным договорам.

6.2. Все работы, не оговоренные условиями настоящего договора, т.е. не предусмотренные перечнем работ и не заложенные в стоимость тарифа, а так же не находящиеся в рамках эксплуатационной ответственности Управляющей компании, выполняются по отдельным заключенным с ТСЖ договорам (соглашениям) за дополнительную плату.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение пяти лет.

7.2.Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в письменном виде.

7.3. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются от ТСЖ и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон путем подписания отдельного соглашения, скрепленного подписями уполномоченных лиц.

7.5. При расторжении настоящего Договора Стороны производят взаимные расчеты по фактическим затратам и возврату собранных целевых средств.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие по вопросам исполнения обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Челябинской области в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

Приложение № 1 – Общие положения и термины.

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Приложение № 4 - Результаты осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ «Континент»

454071, г. Челябинск, ул. Героев
Танкограда, д. 63 А, а/я 6410

ИНН/КПП 7452092698/745201001
ОГРН 1117452002250 (13.04.2011 г.)

Члены правления:

Валиев С.Ф.



Марусеев Д.В.

Верещагин М.В.

Валиев С.Ф.
Марусеев Д.В.
Верещагин М.В.

ООО «УК «Континент»

454071, г. Челябинск, ул. Героев
Танкограда, 61 «Б»

ИНН/КПП 7452121370/745201001

ОГРН 1157452000870(11.02.2015г.)

Генеральный директор:

Коновалова В.И.



«06» апреля 2015г.

**Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом № 63 «А» по
ул. Героев Танкограда г. Челябинска**

№1 от « 06 » апреля 2015 г.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года N 307, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

Многоквартирный дом (далее МКД) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем здание, в котором отдельные части, предназначенные для проживания или иных целей (Помещения) находятся в частной, а остальные части, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к Помещениям (Общее имущество) в общей долевой собственности Собственников.

Общая долевая собственность – общая собственность с определением доли каждого собственника в праве общей собственности. Если общая собственность является совместной, то она признается долевой; Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Помещения – структурно обособленные жилые и нежилые помещения в МКД, находящиеся в собственности физических и (или) юридических лиц, обеспечивающие возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме или связанные общими инженерными коммуникациями с общим имуществом и состоящие из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении или нуждами юридических лиц, связанных с коммерческим использованием Помещения.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям МКД, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и

нежилых помещений, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие конструкции (несущие и ненесущие), механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, земельный участок, на котором находится дом, объекты, расположенные на этом участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

В состав общего имущества включаются помещения, конструкции, оборудование и иные объекты, установленные Правилами содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. (далее Правила).

Управление многоквартирным домом – совершение Управляющей компанией юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в МКД, решения вопросов пользования указанным имуществом, представление интересов собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора; обеспечение собственников и пользователей помещений коммунальными ресурсами, а также предоставление иных, необходимых собственникам услуг.

Собственник – физическое и (или) юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности Помещением и имеющее долю в праве общей собственности на Общее имущество в МКД.

Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «**пользователями помещений**».

Содержание общего имущества МКД – в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и средств, собранных собственниками МКД на эти цели, включает в себя работы и услуги, указанные в п.11 Правил утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации общего имущества с целью устранения повреждений и неисправностей элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов.

Капитальный ремонт МКД – проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с целью восстановления ресурса МКД, с заменой всех изношенных конструкций инженерного и электромонтажного оборудования и (или)

экономически целесообразной модернизацией здания (улучшение планировки, оснащение недостающими видами инженерного оборудования).

Плата за жилое помещение – платеж, взимаемый за управление МКД, обслуживание и ремонт Общего имущества, коммунальные ресурсы.

Счет-Квитанция на оплату – платежный документ для осуществления денежных расчетов, подлежащий оплате собственниками или пользователями помещений за жилищные и коммунальные услуги.

Коммунальные ресурсы – холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Энергоснабжающая организация – юридическое лицо, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов и (или) оказывающие услуги по их транспортировке.

Председатель правления ТСЖ «Континент»



М.П.

С. Ф. Валиев

«06» апреля 2015г.

Генеральный директор ООО «УК «Континент»



М.П.

В.И. Коновалова

«06» апреля 2015г.

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом №63 «А» по
ул. Героев Танкограда г. Челябинска

№1 от « 06 » апреля 2015 г.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

Инженерные коммуникации и строительные конструкции дома	Работы, выполняемые при проведении обходов и осмотров	Периодичность работ
Система электроснабжения	Ревизия ВРУ (протяжка контактов, замена сгоревших вставка-держателей, фазных шин, автоматов на освещение МОП, общедомового оборудования, очистка электрооборудования и помещений электрощитовых).	2 раза в год. По графику
	Ревизия поэтажных щитков (протяжка контактов, ремонт щитков, восстановление изоляции, замена сжимов, очистка щитков от пыли и мусора). Сбор информации о состоянии защитного оборудования квартир.	1 раз в год. По графику.
	Ревизия, осветительной электросети МОП, общедомового оборудования. Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и осветительных распределительных коробках.	1 раз в год. По графику.
Инженерные коммуникации	Проведение профилактических осмотров общедомового инженерного оборудования, проходящего по квартирам.	По необходимости.
	Проведение технического осмотра систем на технических этажах и в подвальных помещениях, уборка от мусора и посторонних предметов.	2 раза в год. По графику.
	Прочистка и промывка внутренней системы общедомовой канализации по подвалу. По квартирам.	2 раза в год. По графику. По необходимости,

		по заявкам.
Строительные конструкции	Осмотр оголовков вентиляционных каналов, проверка наличия тяги в вентиляционных каналах с прочисткой каналов.	По необходимости.
Кровля	Осмотр кровель с уборкой от посторонних предметов и мусора.	1 раз в год по графику.
Работы, выполняемые в течение года.		
Строительные конструкции	Восстановление нумерации, указателей на домах	По необходимости.
	Заделка раствором выбоин лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	По необходимости.
Инженерные сети ХГВС	Ревизия общедомовой запорно-регулирующей арматуры (смена прокладок и сальниковых уплотнителей, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек).	По необходимости, но не реже 1 раза в год.
Инженерные сети: ХГВС, канализация, отопление	Ликвидация порывов, подтекания трубопроводов, водоподогревателей, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация провисаний, устранение засоров трубопроводов.	По необходимости, по заявкам граждан.
Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду.		
Строительные конструкции	Остекление мест общего пользования, ремонт оконных рам. Утепление подвальных и чердачных помещений.	По графику осенью.
	Ремонт и укрепление входных дверей, ремонт скобяных изделий, работы по установке пружин на входных дверях.	По графику.
	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений).	По необходимости.
	Устранение незначительных неисправностей кровельных покрытий независимо от материала кровли (подклейка, заделка мастикой).	По необходимости, по заявкам.
Система отопления	Проведение гидropневматической промывки системы со снятием сопла, элеватора 100%.	1 раз в год. По графику.
	Гидравлическое испытание системы на прочность и плотность 100%.	1 раз в год. По графику.

	Ревизия запорно-регулирующей арматуры на общедомовых сетях 100%.	1 раз в год.
	Получение акта готовности к работе в зимних условиях в тепловых сетях.	До 10 сентября текущего года.
	Снятие показаний измерительных приборов.	По необходимости.
ХВС	Консервация поливочной системы.	До 15 сентября ежегодно.
Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду.		
Благоустройство	Ремонт оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн.	1 раз в год, по заявкам.
	Покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн.	1 раз в 3 года.
Инженерные коммуникации	Консервация системы центрального отопления.	По окончании отопительного периода.
	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотлива с кровли.	По необходимости.
	Расконсервация и ремонт поливочной системы.	До 1 июня ежегодно.
Общее имущество МКД	Виды работ и услуг, выполняемых по содержанию общего имущества МКД	Периодичность
Места общего пользования	1. Уборка площадки перед входом в подъезд.	6 раз в неделю.
	2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей.	2 раза в неделю.
	3. Промывка лестничных площадок и маршей с промывкой плинтусов и стен на высоту 10 см.	1 раз в месяц.
	4. Влажная протирка подоконников.	1 раз в 2 месяца.
	5. Обметание тенёк в подъезде.	1 раз в 6 месяцев.
	6. Влажная протирка перил, почтовых ящиков.	1 раз в месяц.
Придомовая территория	Тёплый период	
	1. Подметание крылец.	6 раз в неделю.
	2. Подметание площадок перед крыльцом.	6 раз в неделю.
	3. Подметание тротуаров.	6 раз в неделю.
	4. Подметание проездов и проходов перед подъездами.	2 раза в неделю.

	5. Подметание детских и спортивных площадок.	1 раза в неделю.
	6. Подметание отмосток.	1 раз в 2 недели.
	7. Уборка газонов.	2 раза в неделю.
	8. Очистка урн от мусора.	6 раз в неделю.
	9. Удаление поросли с отмосток.	1 раз в 2 недели.
	Холодный период	
	1. Подметание крылец.	6 раз в неделю.
	2. Очистка крылец от снега до твёрдого покрытия.	В первые сутки после снегопада.
	3. Подметание площадок перед крыльцом.	6 раз в неделю.
	4. Очистка площадок перед крыльцом от снега до твёрдого покрытия.	В первые сутки после снегопада.
	5. Очистка тротуаров от снега до твёрдого покрытия.	Во вторые сутки после снегопада.
	6. Очистка проходов и проездов перед подъездами от снега при высоте снежного покрова до 5 см под лопату.	В течение 7 дней с момента окончания снегопада.
	7. Очистка урн от мусора.	6 раз в неделю.
	8. Посыпка крылец, площадок перед крыльцами, тротуаров противогололёдными материалами.	При наличии скользкости.

Председатель правления ТСЖ «Континент»



С. Ф. Валиев

М.П.

«06» апреля 2015г.

Генеральный директор ООО «УК «Континент»



В.И. Коновалова

«06» апреля 2015г.

**Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом №63 «А» по
ул. Героев Танкограда г. Челябинска**

№1 от «06» апреля 2015г.

АКТ

**О состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
№ 63 «А» по ул. Героев Танкограда г. Челябинска**

г. Челябинск

«06» апреля 2015г.

Общие сведения о многоквартирном доме:

1. Инвентарный номер многоквартирного дома: 75:401:002:000021940
2. Год постройки: 2012
3. Материал стен: железобетон
4. Число этажей: 14(с техническим и цокольным)
5. Общая площадь помещений:
6. Количество подъездов:4
7. Вид кровли: железобетон
8. Количество щитовых: 1
9. Лифты (количество, вид): 4, пассажирский
10. Мусоропровод: отсутствует

Председатель правления ТСЖ «Континент»



М.П.

С. Ф. Валиев

«06» апреля 2015г.

Генеральный директор ООО «УК «Континент»



М.П.

В.И. Коновалова

«06» апреля 2015г.

Приложение № 4

к договору управления
многоквартирным домом №63 «А» по
ул. Героев Танкограда г. Челябинска

№1 от « 06 » апреля 2015 г.

Результаты осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования

Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта	Требуется замена или ремонт	
		Текущий ремонт	Капитальный ремонт
Строительные конструкции			
1. Фундаменты			
Герметизация вводов коммуникаций (ХВС, отопление, канализация, кабеля связи)	хорошее	нет	нет
2. Фасады			
Отделка панелей	удовлетворительное	нет	нет
Стыки панелей	не удовлетворительное	да	нет
Балконы, эркеры	удовлетворительное	нет	нет
Водоотводящие устройства	не удовлетворительное	да	нет
3. Крыши			
Несущие конструкции	хорошее	нет	нет
Парапеты и ограждения	хорошее	нет	нет
Слуховые окна	хорошее	нет	нет
Санитарное состояние	хорошее	нет	нет
4. Полы (л/кл)	хорошее	нет	нет
5. Окна (л/кл)	хорошее	нет	нет

6. Двери (л/кл)	удовлетворительное	нет	нет
7. Лестницы	хорошее	нет	нет
Мусоропроводы	нет	нет	нет
8. Чердачные помещения			
Выходы	удовлетворительное	да	нет
Засыпка	хорошее	нет	нет
Изоляция трубопроводов	хорошее	нет	нет
9. Перекрытия			
Чердачные	хорошее	нет	нет
Междуэтажные	хорошее	нет	нет
Надподвальные	хорошее	нет	нет
10. Подвалы			
Входы в подвал	удовлетворительное	нет	нет
Изоляция трубопроводов	хорошее	нет	нет
Подвальные окна	удовлетворительное	нет	нет
Санитарное состояние	хорошее	нет	нет
11. Элементы благоустройства			
Отмостка	Не удовлетворительное	да	нет
Проезжая часть дворов	хорошее	нет	нет
Асфальт	удовлетворительное	да	нет
Газоны	удовлетворительное	да	нет
Малые формы	хорошее	нет	нет
Зеленые насаждения	удовлетворительное	да	нет
12. Центральное отопление			
Запорная арматура	хорошее	нет	нет
Трубопроводы	удовлетворительное	да	нет
Приборы отопления (радиаторы)	удовлетворительное	нет	нет

Тепловые пункты	хорошее	нет	нет
13. Горячее водоснабжение			
Запорная арматура	хорошее	нет	нет
Трубопроводы	удовлетворительное	да	нет
Бойлеры	хорошее	нет	нет
14. Водопровод			
Запорная арматура	хорошее	нет	нет
Трубопровод	удовлетворительное	да	нет
Водоподкачка	хорошее	нет	нет
15. Канализация	удовлетворительное	нет	нет
16. Вентиляция	удовлетворительное	нет	нет
17. ОГВ	нет	нет	нет
18. Электрооборудование			
Световая электропроводка	удовлетворительное	да	нет
Силовая электропроводка	хорошее	нет	нет
Вводные устройства	хорошее	нет	нет
Электрощиты	удовлетворительное	нет	нет
19. Лифты	хорошее	нет	нет
20. Телевизионные антенны	нет	нет	нет

Председатель правления ТСЖ «Континент»



С. Ф. Валиев

М.П.

«06» апреля 2015г.

Генеральный директор ООО «УК «Континент»



В.И. Коновалова

М.П.

«06» апреля 2015г.