

# Договор управления многоквартирным домом № 1

г. Тольятти

«25» января 2018 г.

Товарищество собственников жилья «СТР-33» (далее по тексту ТСЖ), в лице председателя правления Бурдейного Романа Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Уютный Дом 9 квартал» (далее по тексту - Управляющая компания) в лице директора Куликова Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании протокола от «28» декабря 2017г. № б/н общего собрания членов ТСЖ «СТР-33» в многоквартирном доме № 33 по проспекту Степана Разина г. Тольятти.

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Указами, Распоряжениями Президента Российской Федерации, Постановлениями, Распоряжениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, регуливающими жилищные отношения.

1.4 Управляющая компания - организация, уполномоченная настоящим Договором выполнять функции по управлению и содержанию общего имущества. В отношениях с третьими лицами Управляющая компания действует от своего имени и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД).

1.5 Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.

1.6 Многоквартирный дом (МКД) - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

1.7 Общее имущество в МКД - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, 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 МКД оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД 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 МКД и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Состав и техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории, в

отношении которых будет осуществляться управление, МКД и отражен в *Приложении № 1 к настоящему Договору*.

**1.8 Исполнители** - организации различных форм собственности, выполняющие на договорной основе обязательства по предоставлению Собственникам помещений в МКД работ (услуг). Исполнители должны иметь сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

**1.9 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме** - перечень услуг, утвержденный в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290. Услуги по содержанию общего имущества в МКД оказываются в пределах границ эксплуатационной ответственности (*Приложение № 2 к настоящему Договору*).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1** Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего содержания и ремонта общего имущества, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

**2.2** Предметом настоящего Договора является оказание услуг по содержанию, включающему в себя и выполнение работ по ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: **Самарская обл. г. Тольятти, проспект Степана Разина, д.33**, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с перечнем, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (*Приложение № 2 к настоящему Договору*), осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельности (Прейскурант на дополнительные платные услуги, оказываемых населению — *Приложение № 3 к настоящему Договору*).

**2.3** Состав общего имущества в МКД № 33 по проспекту Степана Разина г. Тольятти и его техническое состояние указаны в *Приложении № 1 к настоящему Договору*.

**2.4** Общее имущество МКД в настоящем Договоре определяется статьей 36 ЖК РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме:

- помещения в многоквартирном 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);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**2.5** Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системах канализации – плоскость раструба тройника;



- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.6 Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.7 Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

#### 3.1 Управляющая компания обязуется:

3.1.1 Осуществлять оказание услуг в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств ТСЖ и/или Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
- оказывать эксплуатационные услуги (услуги по содержанию) в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих ТСЖ и/или Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством сроки.

3.1.3 Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы ТСЖ и/или Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4 Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей компанией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

3.1.5 Информировать ТСЖ, Собственников, нанимателей, арендаторов и иных пользователей об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей компании: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.6 Предоставлять ТСЖ и/или Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей компании и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.7 По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального,

**3.1.7** По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

**3.1.8** Предоставлять ТСЖ и/или Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

**3.1.9** Своевременно уведомлять ТСЖ и/или Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей компании и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

**3.1.10** На основании заявки ТСЖ, Собственника, нанимателя, арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещениях.

**3.1.11** Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственников помещений МКД, находящегося внутри жилых помещений – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по расценкам Управляющей компании.

**3.1.12** Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации в соответствии с Перечнем технической документации на Многоквартирный дом и иных, связанных с управлением Многоквартирным домом документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСЖ и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

**3.1.13** Обеспечить проведение технических осмотров МКД не менее 2-х раз в год в присутствии члена ТСЖ и по их результатам производить корректировку данных, отражающих состояние дома с составлением акта технического осмотра.

**3.1.14** Представлять интересы собственников помещений в МКД по предмету настоящего Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

**3.1.15** Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение устно (по телефону) или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

## **3.2. Управляющая компания вправе:**

**3.2.1** Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

**3.2.2** Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине ТСЖ и/или Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей компанией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома (в том числе и в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое Собственником и/или проживающими лицами жилое помещение представителей Управляющей компании).

**3.2.3** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

**3.2.4** Требовать от Собственников, нанимателей, арендаторов внесения платы по Договору в полном



объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

**3.2.5** После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

- а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

**3.2.6** Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей компанией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

**3.2.7** Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей компанией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

**3.2.8** Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

**3.2.9** По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг).

**3.2.10** Требовать от ТСЖ и/или Собственника возмещения расходов Управляющей компании по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

**3.2.11** Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

**3.2.12** Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

**3.2.13** Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от ТСЖ и/или Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

**3.2.14** После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

- а) Управляющая компания направляет потребителю-должнику любым из способов предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая компания при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая компания приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

**3.2.15** В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на входных дверях каждого подъезда либо на информационных стендах дома.

**3.2.16** Реализовать другие права, предусмотренные действующим законодательством.

### **3.3. ТСЖ обязуется:**

**3.3.1** Передать Управляющей компании полномочия по управлению МКД, предусмотренные в п. 2.2 настоящего Договора.

**3.3.2** Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества, сбоях в работе инженерных систем, оборудования и других неисправностях общего имущества МКД.

**3.3.3** Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом в МКД.

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

**3.3.5** Допускать в места общего пользования, квартиры, техэтажи и подвалы должностных лиц и работников Управляющей компании, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

**3.3.6** При заблаговременном получении сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию для решения вопросов, касающихся обслуживания общего имущества МКД.

**3.3.7** Не передавать предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора права другим Управляющим компаниям в период действия настоящего Договора.

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

**3.3.9** ТСЖ обязуется на общих собраниях: утверждать перечень оказываемых услуг, принимать решения о проведении текущего ремонта, об условиях выполнения, о размерах и порядке финансирования.

**3.3.10** Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в МКД, не допускать его порчу или повреждение.

**3.3.11** Оплачивать объемы потребленного коммунального ресурса, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, для чего ежеквартально предоставлять в Управляющую компанию сведения о количестве проживающих в жилых помещениях, для распределения количества коммунального ресурса, превышающего выставленные объемы, пропорционально площади жилых помещений.



**3.3.12** При неиспользовании помещения в МКД сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

**3.3.13** Соблюдать следующие требования:

- а) не производить переоборудование общего имущества, в том числе 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;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в будние дни в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

**3.3.14** Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
- б) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

**3.3.15** Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

**3.3.16** Принимать отчеты Управляющей компании о выполненных работах и услугах, а также подписывать акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, по предоставлению коммунальных услуг в течение 10 дней с даты их представления. При отказе от принятия отчета и подписания акта сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) представлять Управляющей компании мотивированные возражения в тот же срок.

#### **3.4 ТСЖ вправе:**

**3.4.1** На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

**3.4.2** Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в принятии решений при изменении планов работ.

**3.4.3** Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.

**3.5 Содержание, включающее в себя и выполнение работ по текущему ремонту общего имущества МКД.**

**3.5.1** Управляющая компания обязана оказывать услуги по содержанию в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 г. № 170 и условиями настоящего Договора.

**3.5.2** Управляющая компания обязана:

а) заключить договор со специализированной организацией в целях обеспечения обслуживания лифтов;

б) заключить договор со специализированной организацией на вывоз твердых бытовых отходов, на захоронение твердых бытовых отходов.

в) обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

ж) выполнять иные работы, предусмотренные действующим законодательством.

**3.5.3** Оказывать услуги и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от собственников помещений в МКД.

**3.5.3.1** Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по ремонту общего имущества МКД.

**3.5.3.2** Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома, решений общих собраний и заявок собственников в течение срока действия настоящего договора.

**3.5.5** В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или неподписания акта без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей компанией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками.

#### **4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

**4.1.** ТСЖ производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водотведение);

- содержание общего имущества многоквартирного дома;

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- управление многоквартирным домом.

**4.2** Управляющая компания определяет направления использования средств, пропорции распределения поступивших от граждан средств, согласно очередности проведения ремонтных работ и иных, связанных с управлением МКД мероприятий, с учетом объема фактического поступления оплаты населения, осуществления первоочередных работ и услуг, а также наиболее эффективного использования полученных средств. В случае возникновения необходимости первоочередной оплаты жилищно-коммунальных услуг в рамках настоящего Договора, и неполном поступлении платежей граждан, Управляющая компания самостоятельно принимает решение о первоочередности их оплаты.

**4.3** В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг,



проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.4 Источником оплаты работ и услуг по настоящему договору являются средства, полученные Управляющей компанией от получателей услуг, определенных в п. 2.2 настоящего договора. Оплата осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет Управляющей компании или ее кассу. Срок внесения платежей до 10-го числа месяца, следующего за истекшим.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором. В целях разграничения ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается акт по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

5.2 В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.3 Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

5.4 Управляющая компания не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников; использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором; аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

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

5.6 ТСЖ несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1 Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ и/или Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в сроки, установленные законом;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

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

- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСЖ для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей компанией на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) УК;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей компанией работ и услуг по Договору. Решения ТСЖ и/или общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт с подписью уполномоченного члена ТСЖ, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

**6.2** Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется УК. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

**6.3** Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей УК, ТСЖ, Собственника (нанимателя или арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (незаинтересованных лиц) и других лиц. Если в течение 12 часов с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании 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 причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя или арендатора), описание (при наличии возможности — их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и владельца.

**6.5** Акт составляется в присутствии Собственника, нанимателя или арендатора, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю или арендатору), второй — ТСЖ, третий — Управляющей компании.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

**7.1** Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

**7.2** В случае совершения сделок (купли-продажи, дарения и др.) настоящий Договор юридической силы не теряет по отношению к новому собственнику, который обязан в течение 10 дней сообщить Управляющей компании о смене собственника.



7.3 Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

7.4 Собственник МКД дает свое согласие Управляющей компании на обработку персональных данных.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1 При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2 Управляющая компания, 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 не предотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

8.3 При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.4 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.

8.5 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.

## 9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1 Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позднее, 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;

- органы управления ТСЖ приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая компания

организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей оригинала протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору (в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора).

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

**9.2** Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей компанией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

**9.4** Управляющая компания за три дня до прекращения настоящего Договора обязана передать учетную, расчетную, техническую документацию и иные, связанные с управлением таким домом документы, а также вернуть материальные ценности Председателю ТСЖ, полученные от него ранее по акту приема-передачи.

**9.5** Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и ТСЖ.

**9.6** Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств ТСЖ (Собственников, нанимателя, арендатора или иного пользователя помещения) по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей компанией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

**9.7** Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**10.1** Срок Договора устанавливается с «25» января 2018 года по «25» января 2019 года.

**10.2** Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «01» февраля 2018 года.

**10.3** При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора за два месяца до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, но не более 5 лет.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

**11.2** Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**11.3** К настоящему Договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 «Состав и техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории»

Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД»



Приложение № 3 «Прейскурант на дополнительные платные услуги, оказываемые населению и сторонним организациям ООО «Уютный Дом 9 квартал»

Приложение № 4 «Перечень технической документации на Многоквартирный дом»

**12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

Управляющая компания	ТСЖ
<b>ООО «Уютный Дом 9 квартал»</b> Адрес: 445040 г. Тольятти, б-р Туполева, 17А, офис 55 ИНН/КПП 6321337663/632101001 р/с 40702810854400060587 в ПАО Сбербанк в г. Самара БИК 043601607 к/с 30101810200000000607 т. 8(8482)77-10-17	<b>ТСЖ «СТР-33»</b> Адрес: 445040 г. Тольятти, проспект Степана Разина, д. 33, кв. 63 ИНН/КПП 6321247402/632101001 р/с 40703810119010002218 в ФАКБ «Российский Капитал» (ПАО) к/с 30101810700000000989

Директор

А.С. Куликов



Председатель правления

Р.П. Бурдейный



**Состав и техническое состояние  
общего имущества МКД и придомовой территории  
по адресу: проспект Степана Разина, дом № 33  
строительный №13- М, Серия, тип проекта, Э- 93**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – нет сведений Площадь пола – 1613,8 м2 Материал пола – бетон, стен- масляная окраска, потолок- клеевая окраска	Количество помещений, требующих текущего ремонта — 100%
Межквартирные лестничные площадки и лестничные марши	Количество площадок -28 шт. Площадь лестничные марши и площадки- 153,7 м2 Площадь коридора мест общего пользования - 581,1 м2 Материал пола – бетон с метлахская плитка 10х10 мм. Тамбур 1эт. площадь-3,9м2. Холл - 1эт. Площадь -20,8 м2. Почтовые ящики -94 шт.Площадь-2,31 м2	Состояние неудовлетворительное, требуется ремонт полов, в виде цементной стяжки на общем балконе с 2-14эт., и на посадочной площадке с 1-14эт. в объеме- 7м2. Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта — 28 шт. Почтовые ящики состояние неудовлетворительное, имеют деформации, дверцы отсутствуют требуют замены-100%
Лестницы	Количество лестниц – 1 шт. Материал лестничных маршей – Ж/Б Материал ограждения - металлоконструкции с поручнями ПВХ. Площадь нет информации	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - нет На перилах нет поручней ПВХ – нет 29 шт
Лифтовые и иные шахты	лифтовых шахт -2шт, встроенная, материал – бетон. Площадь-нет сведений	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта – нет СВЕДЕНИЙ
Технические этажи	Площадь – 438,3 м2	Санитарное состояние неудовлетворительное, течь над кв.№91 с кровли, захламение бытовым и техническим мусором. Течь на тех/этаже, через продухи во время дождя, требуется замена задвижек -2шт
Технические подвалы	Площадь – 418,3 м2 Площадь цементных полов в ТП, водомерных узлах и э/щитовых -12м2 Площадь цементных полов в приямках-1,0м2	Санитарное состояние – неудовлетворительное, в подвале частично освещение отсутствует, мусор. Провайдеры не выполняют требования пожарной техники безопасности: провода не в лотках, коробка открыты, без бирок, свисает в проходе оптоволоконный кабель.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ленточный. Количество продухов — нет сведений, шт. Отмостка - 53,3 м2, материал- нет сведений, подход к подъезду -1 ед., материал –нет сведений	Состояние неудовлетворительное. Отмостка требует ремонта -100% Требуется гидроизоляция вводов трубопровода в дом, т.к. ежегодно происходит затопление подвала.
Крыльца, входа	Крыльцо -1ед Материал- ж/б, Площадь- 38,76 м2. Вход в подвал -5,7 м2	Состояние неудовлетворительное, требуется установить навес над входом в подвал.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Количество подъездов 1 шт. Перегородки- гипсолитовые. Площадь стен в подъезде – 1910,0 м2, в том числе площадь стен для клеевой окраски мест общего пользования- 734,8 м2. Материал стен кирпич Материал отделки потолка клеевая окраска	Состояние неудовлетворительное. Подъезд нуждается в ремонте — 1шт. Площадь стен, нуждается в ремонте – 1910м2. Площадь потолков, нуждается в ремонте — 734,8м2.



Наружные стены и перегородки	Материал – кирпич., Площадь – 2009,5 м2	Состояние неудовлетворительное Требуется ремонт потолков на балконах с 1-14эт. площадью -86,0 м2. На общем балконе, по кирпичной кладке видны трещины.
Перекрытия	Количество этажей – 14эт. Материал – Ж/Б. Площадь подвальных – 418,3м2 Площадь тех/этажа- ,0 м2	Площадь перекрытия, требующая ремонта - нет (указать вид работ).
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли – плоская. Материал кровли - рулонная. Площадь кровли – 672,0 м2. Протяженность ограждений – нет сведений. Парапет длина – нет сведений. Машинное отделение- 48,9 м2. Материал- нет сведений. Козырьки над квартирами №88,89,90,91,92,93,94 ж/б плиты. Покрытие рулонная кровля. Кол-во лоджий 94шт. Площадь -654,2 м2. Козырек общего балкона - ж/б плита. Кол-во 13 шт. Площадь нет сведений. Козырек подъездный -1шт. Площадь – нет сведений.	Характеристика состояния – неудовлетворительная, требуется ремонт над кв.№91, также ремонт примыкания к машинному отделению и парапетам. Требуется ремонт кровли над машинным отделением. Восстановление ограждений и закрепления жести. Требуется ремонт козырьков над квартирой №91 (течь на балконе и квартире)
Двери	Количество дверных проемов -43шт., в том числе металлические -3шт. Площадь дверных проемов -70,4 м2., в том числе металлических - 5,3м2. Двери выхода на тех/этаж -1ед. Дверь выхода на кровлю-1ед.	Состояние неудовлетворительное. Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих восстановления -4 шт. (Вход на пожарную лестницу, вход в подъезд, выход на кровлю, вход в техподполье). Заменить фурнитуру на двери выхода на балкон ПВХ (Ручка) на 14этаже. Установить порог входа в техподполье, в связи с затоплением подвала.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования –1 шт., ПВХ 1 этаж. Площадь сведений нет., из них деревянных – 0 шт. Количество -1шт. Площадь подвальных окон - 0,23 м2. Окна на техническом этаже. Количество- нет сведений, шт. Площадь нет сведений	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта — 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 2шт., 1979г. в том числе: Пассажирский, с раздвижными дверями -1шт., Марки лифтов - не сведений. Грузоподъемность -320 т. Площадь кабин – нет сведений, м2 Грузовой, с раздвижными дверями -1 шт Марки лифтов - нет сведений Грузоподъемность -500 т. Площадь кабин – 3,3 м2 Машинное отделение -1шт, площадь-48,9м2	Состояние неудовлетворительное. Количество лифтов-2шт., требующих замены освещения в кабинках – 2 шт., требуется замена обшивки в кабине лифта-2шт., требуется восстановления диспетчеризации в лифтовых кабинках, требуется замена порталов в кол-ве 28шт., требуется установка панели с указанием этажности в кол-ве 2шт. на 1 этаж.
Мусоропровод	Количество 1 шт. Длина ствола — нет сведений м Количество загрузочных устройств –13 шт. Площадь мусороприемных клапанов-12 м2. Объем мусороприемной камеры-36 куб.м	Состояние ствола удовлетворительное, загрузочные клапана в удовлетворительном состоянии. Количество загрузочных устройств, требующих текущего ремонта - 0 шт.
Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция. Количество вентиляционных каналов - 94 шт. Материал вентиляционных каналов – нет сведений. Протяженность вентиляционных каналов - м Количество вентиляционных коробов -шт. <b>НЕТ СВЕДЕНИЙ</b>	Количество вентиляционных каналов требует прочистку -94шт.
Дымоудаление	Количество вентиляционных труб – нет сведений, шт. Материал – нет сведений ; Количество дымовых труб - 2шт. Материал –нет сведений	Состояние дымоудаления – требуется восстановить систему пожаротушения в шкафах: кнопки нет, нет кранов, гидрантов и сигнальной лампы
Светильники дневного света	Количество - 170 ед., Количество выключателей -5ед.	Количество светильников, требующих восстановление - 28 ед.

Системы ГВС	Количество - 1	Состояние неудовлетворительное: требуется замена запорной арматуры 100%
Магистраль с распределительным щитком	Количество силовых щитов-27ед.	Состояние неудовлетворительное, окисленные шины, наличие оплавленной изоляции, мусор и пыль в ВРУ, нет огнетушителя, диэлектрических ковриков, неисправные выключатели. Количество распределительных щитков, требующих ремонта — нет сведений, шт. (Неисправны или отсутствуют устройства защиты (автоматические и пакетные выключатели), наличие оплавленных проводов, скруток- нет сведений.
Сети электроснабжения	Вводно-распределительное устройство-1шт. Количество - 1 шт. Количество силовых щитов-27ед. Количество групповых щитков в подвале и л/к -27ед. Установлен коллективный прибор учета-1ед. Количество э/счетчиков -94шт.	Длина сетей, требующая замены – нет сведений Сети освещения требуют капитального ремонта – 100%. Отсутствует техника пожарной безопасности огнетушитель, диэлектрические коврики и т.д., Требуется восстановить.
Сети теплоснабжения	Площадь поверхности радиаторов в местах общего пользования -3,0м2. Площадь поверхности труб -4,1 м2. Количество радиаторов на лестничных клетках-13ед. Количество радиаторов в квартирах - 382ед.Количество стояков -23ед. Длина стояков в квартирах-152,5м. Длина стояков в квартирах-305м. Длина стояк в подвалах- 378м. Теплоизоляция -349м2. ТП -1ед. Запорно-регулирующая арматура -12шт. Диаметр, материал труб <b>НЕТ СВЕДЕНИЙ</b>	Требуется заменить краны на стояках 100% и установить спускной кран на тех/этаже. Не опломбирован байпас. Восстановить с/отопления на пожарной лестнице. Требуется замена 2-шт задвижек на тех/этаже ф 50мм
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Нет сведений	Состояние уточнить после ревизии
Ливневая сеть	Диаметр и протяженность: нет сведений, материал- сталь Количество воронок-2 шт,	Состояние неудовлетворительное – отсутствуют колпаки на кровле- 2 штук, течь в примыкании к кровле
Элеваторные узлы	Количество - 1шт.	Состояние удовлетворительное
Мусорокамеры	Количество — 1 шт. Площадь -12,0 м2	Состояние неудовлетворительное, помещение грязное, нет шибера- 1 шт ,контейнеры разбиты и требуют замены 8 шт. Требуется перенос выключателя к входу.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр и протяженность: нет сведений, материал- сталь	Состояние неудовлетворительно. Требуется замена запорной арматуры 100% замена трубопровода ф213-100%, ф159-100%, ф89-100%,
Трубопроводы горячей воды	Диаметр и протяженность: нет сведений, материал- сталь	Состояние удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – нет сведений, шт; вентилей –нет сведений, шт. кранов – нет сведений, шт.	Требуется замена кранов ГВС и ХВС-100%
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: Согласно переданной документации	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: Согласно технической документации
Автоматика	Вид систем: НЕТ	Состояние для каждой системы (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)



Трубопроводы канализации	Диаметр и протяженность: нет сведений, материал- чугун	Состояние неудовлетворительно. Частично произведена замена канализации ниже отметки 0,000мм, протяженностью, нет сведений. Видны следы затопления в подвале.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество -1 шт. материал, размер- нет сведений	Состояние неудовлетворительное, требуется очистка козырька от снега и мусора, требуется установка аншлага на козырек подъезда, установка водостока
Иное оборудование	АПП (система автоматической противопожарной защиты дома) Объединенные диспетчерские системы Телефон (общедомовые распределительные сети и устройства) Радио (общедомовые распределительные сети и устройства) Антенны коллективного пользования Кабельное ТВ Подключение к компьютерным сетям	Состояние неудовлетворительное Провайдеры не выполняют требования пожарной техники безопасности: провода не в лотках, короба открыты, без бирок, свисают в проходах.
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме <sup>1</sup>		
Общая площадь	земельного участка – 4734,7 м2 сведений : в том числе площадь застройки- 948,9 м2 не застроенная -3785,8 м2 асфальт – 1509,0м2, в том числе отмостка - 53,3 м2. грунт –1455,7 газон –2276,8 м2	Состояние неудовлетворительное, требуется восстановить отмостку-100%
Зеленые насаждения	деревья - 17 шт. кустарники - 6шт. кусты (живая изгородь)-57шт.	Состояние удовлетворительное, требуется санитарная обрезка.
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы : скамейки -3шт., лавки -2шт., урны -2шт., горка-1шт., лавалка-1 шт., песочница-1шт, качели-1шт Забор длина- нет сведений	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты: песочницы -1шт, требуется восстановить .... скамейки-4шт. ремонт и окраска из них 2 требуется заменить, урн-2шт. ремонт и окраска, горка-1шт. требуется ремонт и окраска, лавалки -1шт. требуется ремонт и окраска. Требуется установка элементов благоустройства качелей и карусели. Требуется завоз песка в песочницу
Ливневая сеть	Люки - 1 шт. Приемные колодцы - 1 шт. Ливневая канализация: Материал – сталь Протяженность - м.п., нет сведений.	Указать состояние: удовлетворительное
Иные строения	Нежилое помещение в кол-ве 1-шт. Общая площадь встроенных нежилых помещений - 329,0м2 Нежилые помещения кв.89,95-148,1 м2	магазин «Магнит»

Директор  
ООО «Уютный Дом 9 квартал»

А.С. Куликов



Председатель правления  
ТСЖ «СТР-33»

Р.П. Бурдейный



<sup>1</sup> Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

**Перечень работ по техническому обслуживанию жилого дома,  
проводимых без дополнительной оплаты жильцами.  
ООО «Уютный Дом 9 квартал»**

- 1. Устранение неисправностей в системе водоснабжения и водоотведения:**
  - 1.1. смена прокладок в водопроводных кранах;
  - 1.2. уплотнение сгонов;
  - 1.3. очистка отложений при засорах трубопроводов водоснабжения;
  - 1.4. набивка сальников;
  - 1.5. установка ограничителей – дроссельных шайб.
  
- 2. Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения:**
  - 2.1. регулировка трехходовых кранов;
  - 2.2. набивка сальников;
  - 2.3. мелкий ремонт теплоизоляции в тех.подполье и на чердаке;
  - 2.4. разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;
  - 2.5. очистка от накипи запорной арматуры;
  - 2.6. развоздушивание систем теплоснабжения.
  
- 3. Устранение неисправностей электротехнических устройств:**
  - 3.1. смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования;
  - 3.2. смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей в помещениях общего пользования;
  - 3.3. мелкий ремонт электропроводки в помещениях общего пользования;
  - 3.4. подтяжка клемм, проводов, зачистка контактов электропереключателей, подтяжка штепсельного разъема электроплиты;
  - 3.5. замена автоматических выключателей электроцепи (без стоимости выключателей).
  
- 4. Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды:**
  - 4.1. ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
  - 4.2. ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и отопления;
  - 4.3. промывка систем отопления и водоснабжения.
  
- 5. Ликвидация аварийных ситуаций без дополнительной оплаты:**
  - 5.1. только на оборудовании, установленном согласно проекту;
  - 5.2. возникшие не по вине Заказчика.



**Перечень и периодичность работ  
по уборке мест общего пользования жилого дома  
ООО «Уютный Дом 9 квартал»**

№	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
1	Влажное подметание лестничных клеток выше 1-го этажа	Ежедневно
2	Мытье полов	2 раза в месяц
3	Мытье полов 1-х этажей	Ежедневно
4	Мытье окон	2 раза в год май; сентябрь
5	Мытье стен	2 раза в год апрель; октябрь
6	Обметание паутины, пыли с потолков	2 раза в год апрель; октябрь
7	Влажная протирка подоконников, входных дверей, почтовых ящиков	2 раза в месяц
8	Влажная протирка отопительных приборов, шкафов для электрощитков	2 раза в год апрель, октябрь
9	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
10	Мытье стен лифта	2 раза в месяц
11	Уборка загрузочных клапанов. Дезинфекция загрузочных клапанов	1 раз в неделю 1 раз в неделю
12	Мытье крыльца	1 раз в неделю в летний период
13	Подметание крылец Очистка решетки, приямка	ежедневно в зимний период
14	Вывоз ТБО ( твердые бытовые отходы)	Ежедневно в 9-ти этажных Понедельник, Среда, Суббота в 5-ти этажных
15	Вывоз КГМ ( крупно-габаритный мусор)	Среда, Суббота

Директор  
ООО «Уютный Дом 9 квартал»

Председатель правления  
ТСЖ «СТР-33»



А.С. Куликов



Р.П. Бурдейный

**Прейскурант**  
**на платные услуги, оказываемые населению.**

Наименование работ	Единица измерения	Цена, руб.
<b>Ремонт бачка:</b>		
Переборка смывного бачка	1 шт.	500
Регулировка смывного бачка	1 шт.	100
Прочистка шарового крана к смывному бачку	1 прибор	200
<b>Смена унитаза:</b>		
Смена унитаза со смывным бачком типа «Компакт»	1 шт.	1000
Выравнивание пола после демонтажа унитаза		500
Замена шарового крана сливного бочка	1 шт.	200
Прочистка шарового крана к смывному бачку	1 шт.	200
Смена пластмассовых сидений унитаза	1 шт.	200
Прочистка унитаза		400
Смена резиновых манжет унитаза	1 манжета	300
<b>Ремонт смесителей:</b>		
Смена смесителей:	1 шт.	
- в ванной		500
- на раковину		600
- смеситель кухонный		600
Замена гусака на смесителе		100
Смена шланга душа	1 шт.	150
Смена гибкой подводки	1 шт.	150
Замена маховичка вентиляционной головки или ручки переключателя на смесителе	1 шт.	150
Замена кранбуксы смесителя	1 прибор	150
Замена сегментной прокладки на смеситель со снятием и установкой	1 прокладка	400
<b>Смена сифона:</b>		
- на пластмассовых трубопроводах	1 шт.	250
- чугунных с установкой манжета		300
<b>Ремонт полотенцесушителя:</b>		



Смена полотенцесушителя с установкой кранов	1 шт.	1800
-смена прокладок на полотенцесушителе (без отключения стояков)		400
-смена прокладок на полотенцесушителе ( с отключения стояков)		600
Смена кранов на полотенцесушителе	1 шт.	200
<b>Замена радиатора:</b>		
Отключение и включение стояка отопления	1 отключение	300
-для радиаторов		3000
-для конвекторов		2500
Замена прокладок на радиаторах		250
Прочистка и промывка радиаторных блоков	1 радиатор	750
<b>Смена мойки:</b>		
Смена мойки с присоединением к системе смесителя, сифона	1 мойка	1000
<b>Установка умывальника:</b>		
Установка тумбочки под умывальник	1 шт.	400
Смена умывальника с присоединением к системе смесителя, сифона	1 умывальник	1000
<b>Установка ванны:</b>		
Смена ванны со сменой подводки		
-чугунной	1 ванна	2100
-стальной, акриловой	1 ванна	1950
Смена без подводки, без выноса	1 ванна	1300
<b>Сантехнические работы:</b>		
Нарезка резьбы		
-диаметр прохода 15мм.	1 шт.	300
-диаметр прохода 20мм.	1 шт.	350
Сварочные работы		
-диаметр прохода 15мм.	1 шов	300
-диаметр прохода 20мм.	1 шов	400
-диаметр прохода 32мм.	1 шов	450
Смена вентиля, шарового крана или фильтра	1 шт.	200
Кран-фильтров в одном корпусе	1 шт.	200
Кран-фильтров в одном корпусе ( со стоимостью кранфильтра )	1 шт.	820
Прочистка фильтров на приборах учета воды	1 прибор	150
Смена прокладок на приборах учета	1 прокладка	150

Осмотр системы ХВС, ГВС и канализации		160
Вызов мастера для оценки объема работ	1 вызов	150
Подключение стиральной машины к инженерной системе (из материала заказчика)	1 прибор	700
Подключение посудомоечной машины к инженерной системе (из материала заказчика)	1 прибор	700
Установка фильтра:	1 прибор	700
Отключение и подключение одного стояка	1 стояк	300
Замена счетчиков воды (со стоимостью счетчиков):		
- 1 (один) счетчик	1 шт.	1200
-2 (два) счетчика	2 шт.	2400
-3 (три) счетчика	3 шт.	3600
-4 (четыре) счетчика	4 шт.	4800
Замена счетчиков электроэнергии (со стоимости счетчиков):		
-однотарифный	1 шт.	1300
-двухтарифный	1 шт.	2500
Замена счетчиков воды (без стоимости счетчиков):		
- 1 (один) счетчик	1 шт.	500
-2 (два) счетчика	2 шт.	1000
-3 (три) счетчика	3 шт.	1500
-4 (четыре) счетчика	4 шт.	2000
Замена счетчиков электроэнергии (без стоимости счетчиков):		
-однотарифный	1 шт.	450
-двухтарифный	1 шт.	450
Замена канализационной гребенки без тройника унитаза ( без стоимости материала )		1000
Замена канализационной гребенки с тройником унитаза( без стоимости материала )		1500
Замена гребенки холодной, горячей воды ( без стоимости материала )		4500
Прочистка канализации ( местный засор)		500
Демонтаж устройства, ограничивающего водоотведение	1шт	6000



Директор ООО «Уютный Дом 9 квартал»  
 Куликов А.С.



Председатель правления ТСЖ «СТР-33»  
 Бурдейный Р.П.



ПЕРЕЧЕНЬ

технической документации на многоквартирный дом по адресу: г. Тольятти, проспект  
Степана Разина, д. 33.

1. Технический паспорт – 1 экземпляр
2. Исполнительная техдокументация – 1 папка
3. Водоснабжение и канализация – 1 альбом
4. Отопление и вентиляция – 1 альбом
5. Электрооборудование – 2 альбома
6. Архитектурно-строительные чертежи – 2 альбома
7. Внутренняя отделка – 1 альбом
8. Автоматизация дымоудаления – 1 альбом
9. Проект установки приборов учета тепловой энергии, теплоносителя, ХПВ
10. Паспорта на приборы учета – 1 папка

Директор  
ООО «Уютный Дом 9 квартал»



А.С. Куликов

Председатель правления  
ТСЖ «СТР-33»



Р.П. Бурдейный