

ДОГОВОР №3
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома расположенного по адресу:
г. Темрюк, дом № 108 по ул. Октябрьская .

г. Темрюк

« 18 » 11 2022 г.

Федеральное государственное казенное учреждение «Войсковая часть 11380», действующее от имени Российской Федерации в лице руководителя учреждения Грищенко Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная Компания» (ООО «Жилищная Компания»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Скляренко Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор, далее Договор, о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола № 2 от 18 ноября 2022г. открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Октябрьская, дом № 108 (лот 1) .

1.2. **Собственники** - лица, владеющие на праве собственности помещениями по адресу: г. Темрюк ул. Октябрьская, дом № 108, (в дальнейшем Дом), находящимся в многоквартирном доме. **Собственник** помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. **Собственники** владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Общая площадь дома участвующая в договоре составляет 1545,6 м. кв.

1.3. **Исполнитель (Управляющая компания)** - организация, на которую Собственниками на договорной основе возложены обязательства по управлению многоквартирным домом.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие **Собственникам** помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться обслуживание, указан в Приложении 1.

1.5. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает совет многоквартирного дома, в лице председателя совета, избранного общим собранием собственников и уполномоченный ими представлять интересы собственников по вопросам обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

1.6. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором управления многоквартирным домом одна сторона (Исполнитель) по заданию другой стороны (Собственники) в течение срока, указанного в п. 7.1. настоящего договора за плату, указанную в п. 4.3. настоящего договора обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Темрюк ул. Октябрьская, дом № 108, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком Доме.

2.2. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется обслуживание по настоящему договору, содержится в **Приложении № 1** к Договору.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения, по отоплению - место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системы отопления; а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы отопления, на системе 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.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, оказываемых **Исполнителем**, согласован сторонами в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

2.5. Перечень дополнительных работ и услуг по ремонту внутри помещений Собственников, оказывается **Исполнителем** дополнительно (**Приложение № 4**), согласно утвержденной калькуляции.

2.6. Собственники вносят плату за потребленные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.7. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом. Председатель совета многоквартирного дома подписывает акты выполненных работ, Отчет Исполнителя о проделанных работах, оказанных услугах ежегодно в срок до 01 апреля направляется Председателю совета многоквартирного дома для ознакомления с собственниками помещений.

2.8. Заказчик имеет право принять на общем собрании собственников жилых помещений решение о проведении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных настоящим договором, с определением источника финансирования таких работ, услуг.

2.9. Размер платы за управление содержанием и ремонт общего имущества многоквартирного Дома, определяется на основании обоснованных расчетов.

2.10. Собственник действует по настоящему Договору в интересах соответствующих граждан-нанимателей и членов их семей, которые

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах «**Собственников**» и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в **Приложении № 2** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества **Исполнитель** обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация выполняет незапланированные (непредвиденные) либо аварийные виды работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего

имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения **Собственника**;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными организациями договорами;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки **Собственника** на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- производить распечатку платежного документа (счета-квитанции) и взимать денежные средства с собственников жилых помещений. Вести полное абонентское обслуживание.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Собственника**, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение **30 дней** со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.5. Вести лицевой счет **Собственника**. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением **Собственнику** расчетных документов (квитанций) до 10 числа следующего за прожитым месяцем по утвержденным тарифам через почтовый ящик.

3.1.6. Использовать поступающие денежные средства исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме **Собственника**.

3.1.7. Осуществлять претензионную и судебно-исковую работу по предупреждению и снижению задолженности **Собственников** помещений по установленным платежам за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома а так же с поставщиками и подрядчиками по показанным услугам при их неудовлетворительном качестве..

3.1.8. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

3.1.9. Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту оформлять Актами выполненных работ.

Председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) в течение 3-х (трех) дней с момента предоставления Акта выполненных работ должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) возражений к Акту производится путем их передачи в Управляющую организацию.

В случае, если в многоквартирном доме не выбран председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) либо срок его полномочий окончен, составленный Акт приемки выполненных работ подписывается любым **Собственником**.

В случае, если в 3-дневный срок председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

3.1.10. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей, в том числе на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.11. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Проводить выбор подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Предъявлять требования к **Собственнику** по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении **Собственника** а так же за счет собственника и за дополнительную плату выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри их помещения – в пределах эксплуатационной ответственности **Сторон**;

3.2.5. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости производства аварийных работ и проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется через помещения собственников.

3.2.6. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственные помещения в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность **Исполнителю** своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц **Исполнителей**.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу **Исполнителя** по телефону 6-02-70 о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Исполнителем.

3.3.6. Уведомлять **Исполнителя** в 10-дневный срок о необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Собственникам помещений уведомлять письменно **Исполнителя** и согласовывать с жильцами подъезда о предстоящем ремонте в собственном помещении.

3.3.10. Рассматривать и утверждать планы мероприятий на год, планы проведения текущего ремонта.

3.3.11. Предоставлять по требованию **Исполнителя** необходимую для обслуживания документацию.

3.3.12. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ **Исполнителя** и аварийных служб, в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения **Собственника** в случае длительного отсутствия собственника в квартире.

3.3.13. Производить оплату за все потребленные в жилом/нежилом помещении коммунальные ресурсы и услуги, напрямую ресурсоснабжающим организациям.

3.3.14. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти

субъектов Российской Федерации (как полная разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета).

3.3.15. Производить перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении, не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке с предварительным уведомлением Исполнителя.

3.3.16. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

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

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

3.3.19. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать **Исполнителю** подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине **Исполнителя** или **Подрядчиков**, работающих по договору с **Исполнителем**.

3.4.5. Контролировать работу и исполнение обязательств **Исполнителя** по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа **Собственников**. Требовать от **Исполнителя** в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.4.6. Содействовать **Исполнителю** в работе с **Собственниками** и нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ

Услуги по управлению многоквартирным домом

4.1. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного Дома, составляет **25,00 руб./м.кв.** в месяц, а так же дополнительно оплачиваются коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества многоквартирного дома на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (как полная разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета).

4.2. **Исполнитель** имеет право на ежемесячное списание денежных средств с лицевого счета **Собственника** по следующим позициям: АДС, уборка придомовой территории, уборка подъездов, испытания электрооборудования, техническое обслуживание газопроводов, услуги управления, внереализационные расходы, прибыль, коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества многоквартирного дома. Определить размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (как полная разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета).

4.3. Все изменения стоимости услуг должны фиксироваться дополнительным соглашением к настоящему договору подписываемым председателем совета многоквартирного дома и Исполнителем не чаще одного раза в год, на основании протокола общего собрания.

4.4. Все работы и услуги по настоящему договору выполняются только при наличии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома, или если на общем собрании собственников помещений будет определен дополнительный источник финансирования.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственник поручает Исполнителю осуществление сбора платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома.

5.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. Исполнитель вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений и нанимателей, несвоевременно или не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки со следующего дня после начисления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.11 настоящего Договора.

6.2. Исполнитель несет ответственность за выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту в пределах гарантийного срока:

- 1) на текущий ремонт и общестроительные работы – 6 месяцев;
- 2) на ремонт инженерных сетей – 1 год;
- 3) на капитальный ремонт – 2 года.

6.3. Стороны несут ответственность по своим обязательствам согласно договора в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается на срок три года.

с « 18 » ноября 2022 г. по « 18 » ноября 2025 г.

7.2. Если ни одна из Сторон в тридцатидневный срок до истечения срока действия настоящего Договора не заявит о намерении его расторгнуть, то настоящий договор продлевается на неопределенный срок на тех же условиях.

7.3. Договор, может быть, расторгнут досрочно по инициативе Исполнителя если уровень ежемесячных платежей производимых Заказчиком будет ниже 70% от общей суммы, необходимой для содержания общего имущества многоквартирного дома.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Перечни работ и услуг, указанные в Приложениях могут быть изменены по предложению Заказчика (на основании решения общего собрания собственников помещений Дома) и с согласия Исполнителя.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения о внесении изменений в существенные условия настоящего Договора не принято соответствующее решение;

- б) в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора;

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

г) вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора. При расторжении настоящего Договора Собственники обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ в течение месяца с момента его расторжения.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал договора хранится у **Исполнителя**, второй оригинал – у выбранного общим собранием собственников председателя совета многоквартирного дома, а третий – в Жилищной Инспекции Краснодарского края.

9.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с настоящим Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственникам Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственникам Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ; в) посредством направления телеграммы Собственникам Помещений (Потребителям) по адресу

нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на стене площадки первого этажа подъезда в данном МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

Дата, с которой Собственники (Потребитель(и)) считаются надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

1. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества МКД.
2. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.
3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД.
4. Перечень дополнительных работ и услуг по ремонту внутри помещений собственников, не являющихся общим имуществом.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

Федеральное государственное казенное учреждение «Войсковая часть 11380», действующее от имени Российской Федерации.

Управляющая организация:

ООО «Жилищная Компания»
353500, Краснодарский край
г. Темрюк, ул. Таманская, д.56 «Б»
8(86148)6-01-01
ИНН 2352041330
КПП 235201001
Банк ГПБ (АО) г. Москва
БИК 044525823
р/счет 40702810100000042833
кор.счет 30101810200000000823

Руководителя учреждения:

Грищенко А. С.

Директор ООО «Жилищная Компания»
П.В.Скляренко



**ПЕРЕЧЕНЬ
объектов, входящих в состав общего имущества МКД**

Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	г. Темрюк, ул. Октябрьская, дом № 108
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3.	Серия, тип постройки	-
4.	Год постройки	-
5.	Степень износа по данным государственного технического учета, %	-
6.	Степень фактического износа, %	-
7.	Год последнего капитального ремонта	-
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала, м.кв.	-
10.	Наличие цокольного этажа, м.кв.	-
11.	Наличие мансарды, м.кв.	-
12.	Наличие мезонина, м.кв.	-
13.	Кровля, тип/ м.кв.	Шатровая
14.	Наличие чердака, м.кв.	-
15.	Отмостка, м.кв.	-
16.	Фасад, м.кв.	-
17.	Материал стен	кирпич
18.	Количество квартир, шт./м.кв.	1545,6
19.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, шт./м.кв.	-

1. В состав общего имущества МКД включаются:

1. Помещения общего пользования: помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Балансодержателя или Нанимателей помещения, площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки детская и спортивная площадка) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая источники бесперебойного питания, бойлерные, элеваторные узлы, погружные насосы, электрически щиты и другое инженерное оборудование).

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, газовое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в т.ч.: предполагаемый объем

- *внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения*, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной

разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях,

- **внутридомовые инженерные системы горячего водоснабжения**, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях,

- **внутридомовые инженерные системы теплоснабжения**, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях,

- **внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД (домофон), сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях,

6. Земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

II. Внешней границей сетей электро-, 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 МКД, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Руководитель учреждения:
Грищенко А.С.

Директор ООО «Жилищная Компания»:
П. В. Склиренко



ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2	2
	1. Санитарное содержание мест общего пользования	
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 раз в неделю
1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
1.3	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в месяц
1.4	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц
1.5	Влажная протирка:	
1.6	стен, окрашенных масляной краской	2 раза в год
1.7	дверей	2 раза в год
1.8	подоконников	2 раза в год
1.9	почтовых ящиков	2 раза в год
1.10	шкафов для электрощитов	2 раза в год
1.11	плафонов	2 раза в год
1.12	Уборка мусора из подвалов	1 раз в год
1.13	Вывоз мусора из подвалов	1 раз в год
1.14	Дератизация с утилизацией биологических отходов	2 раза в год
1.15	Дезинсекция	2 раза в год
	2. Уборка придомовой территории (ручная)	
	2.1 Зимний период	
2.1.1	Очистка территории от уплотненного снега с уборкой площади перед входом в подъезд	8 раз в месяц
2.1.2	Очистка территории от наледи	7 раз в месяц
2.1.3	Посыпка территории песчано-солевой смесью	8 раз в месяц
2.1.4	Очистка кровли, козырьков от снега и скалывание сосулек	По мере необходимости
2.1.5	Очистка придомовых лестниц от уплотненного снега и наледи	По мере необходимости
2.1.6	Посыпка придомовых лестниц песком	Ежедневно в рабочие дни
2.1.7	Очистка урн от мусора	Ежедневно в рабочие дни
	2.2 Летний период	
2.2.1	Подметание придомовой территории с усовершенствованным покрытием	Ежедневно в рабочие дни
2.2.2	Уборка травы и мусора с отмостков зданий и козырьков	По мере необходимости
2.2.3	Покос газонов	
2.2.4	Уборка газонов:	3 раза в сезон
2.2.4	в т.ч. уборка сильной засоренности	3 раза в сезон
2.2.5	в т.ч. уборка от случайного мусора	3 раза в сезон
2.2.6	Очистка урн от мусора	Ежедневно в рабочие дни

2.2.7	Уборка площади перед входом в подъезд с подметанием ступеней	Ежедневно в рабочие дни
2.2.8	Вывоз мусора , содержание контейнерных площадок	ежедневно
	3. Содержание вентиляционных каналов и дымоходов, прочистка, проверка наличия тяги	3 раза в год
	4. Техническое обслуживание наружных и внутренних газопроводов, входящих в состав внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	1 раз в год
	5. Аварийное обслуживание мест общего пользования (аварийно-диспетчерская служба)	круглосуточно
	5.1 ХВС, канализация.	
5.1.1	Прочистка и промывка канализационных стояков от жировых отложений в подвальных помещениях.	По мере необходимости
5.1.2	Прочистка и промывка внутренней канализации в подвальных помещениях.	По мере необходимости
5.1.3	Обследования инженерных коммуникаций	1 раз в месяц
5.1.4	Обслуживание общедомовых приборов учета ХВС.	1 раз в год
5.1.5	Проверка приборов учета	1 раз в месяц
	5.2 Системы отопления и горячего водоснабжения.	
5.2.1	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения в местах общего пользования: смена прокладок и набивка сальников в запорной арматуре, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах и арматуре, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, укрепление трубопроводов.	По мере необходимости
5.2.2	Утепление трубопроводов отопления, горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях.	1 раз в год
5.2.3	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и горячего водоснабжения	2 раз в год
5.2.4	Проверка приборов учета	1 раз в месяц
	5.3 Внутренние электрические сети	
5.3.1	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт: системы электроснабжения	2 раз в год
5.3.2	Замена ламп энергосберегающие, замена перегревших энерголамп.	По мере необходимости
5.3.3	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	По мере необходимости
5.3.4	Ремонт запирающих устройств и закрытие замков групповых щитков и распределительных шкафов	По мере необходимости
5.3.5	Проверка приборов учета	1 раз в месяц
	6. Испытание электрооборудования жилых домов	
6.1	Проверка заземления электрокабелей	1 раз в год
6.2	Замеры сопротивления контуров заземления	1 раз в год
6.3	Проверка заземления стационарного оборудования	1 раз в год
	7. Ремонт конструктивных элементов зданий (в местах общего пользования)	
7.1	Осмотр конструктивных элементов зданий	1 раз в месяц
7.1.1	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в цоколях зданий.	2 раза в год

7.1.2	Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.	По мере необходимости
7.1.3	Ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.	По мере необходимости
7.1.4	Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи	1 раз в год
7.1.5	Укрепление водосточных труб, колен, воронок.	По мере необходимости
7.1.6	Противопожарная обработка деревянных частей кровли	По мере необходимости
7.1.7	Укрепление и ремонт парапетных ограждений.	По мере необходимости
7.1.8	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	2 раза в год
7.1.9	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	1 раз в месяц
7.2	Общестроительные работы по текущему ремонту	По мере необходимости
	8. Ремонт общих коммуникаций и общего инженерного оборудования жилых домов	
8.1	Регулировка и набивка сальников, уплотнение сгонов ХВС, ГВС, теплоснабжения	1 раз в год
8.2	Очистка грязевиков, фильтров ХВС, ГВС, теплоснабжения.	1 раз в год
8.3	Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях ХВС, ГВС, теплоснабжения	1 раз в год
8.4	Прочистка дворовой канализационной сети	По мере необходимости
8.5	Откачка воды из подвала	По мере необходимости
	Итого:	

Руководитель учреждения:

Грищенко А.С.



Директор ООО «Жилищная Компания»:

П. В. Скляренко

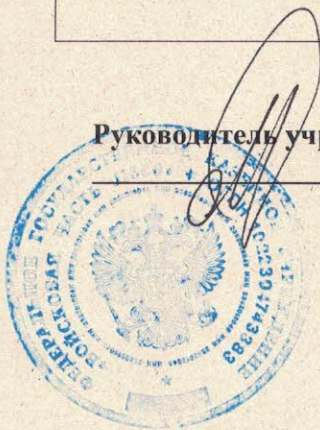


ПЕРЕЧЕНЬ
дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД

Виды работ	Периодичность	Годовая плата, руб.	Стоимость за 1 кв.м, руб.
1	2	3	4
I. Содержание земельного участка, оборудования (инвентаря), входящего в состав общего имущества			
1. Проведение агротехнических мероприятий и полив клумб, газонов и зеленых насаждений в летний период	не реже 3 раз в месяц		
2. Организация вывоза твердых бытовых отходов (сметы дворовой территории)	5 раз в неделю		
3. Очистка фасадов здания, входов в подъезды от несанкционированных рекламных объявлений	по мере необходимости		
4. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости		
5. Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости		
II. Модернизация (монтаж) внутридомовых и наружных инженерных сетей и дополнительного оборудования			
1. Замена осветительных приборов на светодиодные лампы в местах общего пользования (подъездах, лестничных площадках, коридорах и т.п.)	по мере необходимости		
2. Ремонт, обслуживание систем ограничения доступа (домофонов, автоматических доводчиков), при выходе из строя - замена (ремонт) необходимых узлов в течении 24 часов после поломки	по мере необходимости		

Руководитель учреждения:
Грищенко А.С.

Директор ООО «Жилищная Компания»:
И. В. Складенко



**Перечень дополнительных работ и услуг по ремонту
внутри помещений собственников, не являющихся общим имуществом.**

1. Смена отдельных участков трубопроводов.
2. Смена отдельных участков системы канализации.
3. Ремонт вентилях диаметром 15-20 мм.
4. Ремонт смесителей.
5. Замена смесителей.
6. Смена мойки, умывальника, ванны, унитаза.
7. Смена сифонов.
8. Ремонт смывного бачка.
9. Укрепление расшатавшихся приборов.
10. Снятие водомера с целью замены прокладки.
11. Замена отопительного радиатора.
12. Перегруппировка отопительного радиатора.
13. Прочистка внутридомовой системы канализации.
14. Отключение и включение стояка трубопровода в подвале.

Стоимость вышеперечисленных работ определяется утвержденными калькуляциями на конкретный вид работ, которые могут быть изменены и дополнены.

Данный вид работ не является обязательным и оплачивается собственниками дополнительно.

Руководитель учреждения:
Грищенко А.С.



Директор ООО «Жилищная Компания»:
П. В. Складенко

