

ДОГОВОР № СтК43/23ву
временного управления многоквартирным домом

г. Козельск

01 июня 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Козельская Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, лице генерального директора Федотова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Калужская область, Козельский район, село Березичский Стеклозавод, улица Куйбышева, дом № 43, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с п. 17 ст. 162 Жилищного кодекса РФ на основании и условиях, указанных в постановлении Администрации муниципального района «Козельский район» от 01.06.2023 г. № 385 « Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ не реализован, не определена управляющая организация».

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех нанимателей и собственников жилых помещений многоквартирного дома.

1.3. При выполнении условий настоящего договора «Стороны» руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлениями Правительства РФ, а также иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская область, Козельский район, село Березичский Стеклозавод, улица Куйбышева, дом № 43, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения в МКД, членам его семьи, иным пользующимся помещением лицам (далее - Потребители), обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

2.3. Состояние общего имущества в многоквартирном доме указано в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений (Приложение № 1).

2.4. Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, определен Приложением к настоящему Договору. (Приложение № 3).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения, а также другим пользователям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

Для этого от своего имени в интересах Собственника заключить договоры с соответствующими ресурсоснабжающими организациями (за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ), заключить иные договоры, а также совершать иные юридически значимые действия, направленные на бесперебойное предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с законодательством.

3.1.4. В целях содержания общего имущества МКД от своего имени заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также с соответствующими организациями на обслуживание наружных газовых сетей (в домах с газом), вентканалов, дымоходов (в домах, оборудованных газовыми колонками), санитарную обработку подвалов, а также прочие, необходимые для исполнения настоящего Договора работы и услуги.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные ресурсы для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии ч.4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от нанимателей жилых помещений.

3.1.6. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, внесение в техническую документацию на МКД изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии МКД в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния МКД, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

3.1.7. В сроки, установленные законодательством РФ, проводить технические осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров использовать при составлении планов и мероприятий по ремонту и содержанию общего имущества МКД. По требованию Собственника помещения предоставлять результаты осмотров общего имущества МКД для ознакомления.

3.1.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и своевременно устранять аварии на общем имуществе МКД, а также выполнять заявки Собственника и пользователей.

3.1.9. Выдавать Собственнику помещений многоквартирного дома и нанимателям платежные документы, обеспечивая доставку счета-квитанции или счета в не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.10. Производить при обращении Потребителей проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности или переплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать Собственнику помещения документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.11. Осуществлять рассмотрение иных обращений Потребителей и принимать по ним соответствующие меры в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.12. Своевременно информировать в письменной форме Собственника помещения о размерах тарифов и нормативах потребления коммунальных услуг или об их изменении (за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ).

3.1.13. Принимать в соответствии с законодательством РФ от Потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Потребителями сведений об их показаниях.

3.1.14. Предоставлять Собственнику помещения в МКД справки, выписки из финансового лицевого счета на данное помещение.

3.1.15. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать своевременного и в полном объеме внесения Собственником помещения в МКД платы за выполненные работы и оказанные услуги в рамках предмета настоящего Договора, уплаты неустойки (штрафов, пеней).

3.2.2. Самостоятельно, соблюдая установленные законодательством РФ периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирным домом, привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.2.3. Требовать в соответствии с законодательством РФ допуска в заранее согласованное с Потребителем время в занимаемое Потребителем помещение своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. Проводить ремонтные работы, не утвержденные собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в случаях:

- если имеется решение судебных органов;
- если имеется распорядительный документ (предписание, предостережение, требование и т.п.), выданное органами, уполномоченными осуществлять надзор и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;
- если проводятся внеплановые ремонтные работы.

3.2.6. По окончании проведения ремонтных работ указанных в п. 3.2.5 настоящего договора, в случае, когда имеется недостаток денежных средств на оплату выполненных работ,

Управляющая организация вправе выставить счет на оплату, распределив стоимость выполненных работ между собственниками пропорционально доли в праве общей собственности.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилым помещением и Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, а именно:

- использовать помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;

- обеспечивать сохранность жилого (нежилого) помещения;

- поддерживать надлежащее состояние жилого (нежилого) помещения.

3.3.2. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные и иные обязательные требования.

3.3.3. Предоставить Управляющей организации сведения о заключенных договорах найма (аренды) жилых помещений, в которых обязанность платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя, а также информацию об изменении количества проживающих в жилых помещениях граждан.

3.3.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и текущий ремонт, а также иные платежи, установленные в соответствии с п. 3.2.6 настоящего договора и(или) по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в соответствии с законодательством, не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

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

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией;

- не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории;

- не производить слив воды из системы и приборов отопления;

3.3.7. Осуществлять перепланировку или переустройство помещения в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.8. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также нарушений качества предоставления коммунальных услуг незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принять меры по устранению таких неисправностей.

3.3.9. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в ночное время с 23-00 до 7-00 часов, с 7.00 до 8.00 и с 21.00 до 23.00 при производстве строительных и (или) ремонтных работ, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.3.10. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные

законодательством РФ и настоящим Договором.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. На своевременное и качественное получение коммунальных услуг и выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать в случаях и порядке, установленными законодательством РФ, изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в занимаемом жилом помещении.

3.4.5. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иную информацию, которую Управляющая организация обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы по настоящему договору установлен постановлением Администрации муниципального района «Козельский район» от 01.06.2023 г. № 385 « Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ не реализован, не определена управляющая организация».

4.2. Цена настоящего договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, приведенных в Приложении № 2 настоящего договора.

- стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, рассчитываемой в соответствии с п. 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за жилое помещение (тариф на содержание, без учета платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД) установлен решением Районного Собрания муниципального образования муниципальный район «Козельский район» от 27.12.2022 г. № 408 .

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми по показаниям приборов учета, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

4.5 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по утвержденным на

соответствующий год тарифам.

4.6. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества за расчетный период в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ и настоящим Договором.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией работ и услуг по содержанию общего имущества, собственник вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги за расчетный период осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.8. Оплата за оказанные Управляющей организацией услуги по Договору осуществляется Собственником помещения ежемесячно по счету-квитанции - для физических лиц или счету - для юридических лиц.

4.9. Оплата Собственником помещения по счету, счету-квитанции осуществляется в срок до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.10. Неиспользование Собственником либо иными Потребителями помещения не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия в соответствии с законодательством. В частности, Собственники несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников помещений в МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, за исключением случаев, причинения ущерба не по ее вине.

5.4. В случае нарушения Собственниками сроков внесения платежей Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 ЖК РФ.

5.5. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии Сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию сторон составляется в произвольной форме.

6.3. Управляющая организация предоставляет отчет о выполненных работах и оказанных услугах путем направления Собственникам. В случае, если в течение 10 дней после получения от Собственников не поступит обоснованных претензий по видам и объемам предоставленных работ и услуг, представленные в таком отчете, работы и услуги считаются выполненными и оказанными.

6.4. Принятые в установленном п.6.3. настоящего договора порядке работы и услуги являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией и Собственниками. Указанные в настоящем пункте акты подписываются в 5-дневный срок и один экземпляр возвращается Управляющей организации, либо направляется письменный мотивированный отказ от его подписания. В случае, не выполнения данного условия отказ от подписания акта считается не обоснованным, а обязательства Управляющей организации по настоящему договору выполненными в полном объеме, надлежащим образом и подлежат оплате.

6.5. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей организацией постоянно, признаются выполненными (оказанными) и не требуют составления акта об их приемке при отсутствии претензий (жалоб) со стороны нанимателей помещений

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора управления, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

7.2. Претензии (жалобы) Собственников помещений в рамках предмета настоящего Договора, направляемые в Управляющую организацию, подлежат рассмотрению в течение 30 календарных дней, если иной срок не предусмотрен законодательством РФ.

7.3. Обращения Управляющей организации в адрес Собственников помещений в рамках предмета настоящего Договора, подлежат рассмотрению в течение 30 дней.

8. Срок действия настоящего Договора

8.1. Договор считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации до момента заключения договора управления с управляющей организацией, определенной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, но не более чем на один год.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Собственники и /или пользователи, наниматели помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе, передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, включая передачу третьим лицам, с целью выполнения услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

9.2. В случае прекращения договорных отношений и выполнении всех обязательств по договору, обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные законодательством сроки, если собственник помещения в письменной форме не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Взаимоотношения сторон не отраженные в настоящем договоре, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

10. Прочие условия

10.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Собственников, другой - для Управляющей организации.

10.2. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

10.2.1. Приложение № 1 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

10.2.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

10.2.3. Приложение № 3 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

10.2.4. Приложение № 4 «Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником».

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Козельская Управляющая Компания» тел. 8(48442) 2-37-27
249722, Калужская обл., Козельский р-он., г. Козельск, ул. Чкалова, д. 24а
ИНН 4000000336 - КПП 400001001
р/с 40702810522240090593 ПАО Сбербанк Отделение № 8608 Сбербанка России
к/с 30101810100000000612
БИК 08290861

Генеральный директор
м.п.



/ Федотов А.В.

Собственники:

Администрация МР «Козельский район»

249722, Калужская область, г. Козельск, ул. Б.Советская, д.53

ИНН 400 900 5096 КПП 400 901 001

р/с № 402 048 102 000 000 010 00 ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области г. Калуга

БИК 042 908 001

ОГРН 102 400 067 03 08

Глава администрации МР «Козельский район» _____ /Е.В.Слабова/

м.п.

№ п/п	№ кв.	Ф.И.О. собственника	Площадь квартиры, кв.м.	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности	Подпись собственника
1	1	Асташенко Дмитрий Олегович	46,8	40:10:040101:1339-40/004/2018-5 от 15.05.18	
2	1	Асташенко Анастасия Сергеевна	46,8	40:10:040101:1339-40/004/2018-4 от 15.05.18	
3	1	Асташенко Снежана Дмитриевна	46,8	40:10:040101:1339-40/004/2018-6 от 15.05.18	
4	1	Асташенко Ангелина Дмитриевна	46,8	40:10:040101:1339-40/004/2018-7 от 15.05.18	
5	2	Назарова Мария Павловна	46,8	40-40-10/007/2014-554 от 24.09.2014	
6	4	Шувалова Наталья Евстафьевна	62,9	40-40-10/002/2013-452 от 22.02.2013	
7	6	Трифанова Марина Николаевна	46,8	40:10:040101:1344-40/056/2021-2 от 29.04.21	
8					
9					

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Калужская область, Козельский район, с. Березичский Стеклозавод, ул. Куйбышева, д. 43
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 40:10:040101:1197
3. Серия, тип постройки: 29п-10-04-АСО
4. Год постройки: 2010
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей: 2
10. Наличие подвала - да
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир: 8
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем: 1950 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 553,2 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 438,8 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 302,8 кв. м
20. Количество лестниц 4 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 114,4 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров 0 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 188,4 кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома -
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) -

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Сборный- железобетонный	удовл.
2. Наружные и внутренние капитальные стены	каркасно-панельные (деревянные) с утеплителем	удовл.
3. Перегородки	каркасно-панельные (деревянные) с утеплителем	удовл.
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	деревянное утепленное деревянное утепленное	удовл. удовл.
5. Крыша	металлочерепица	удовл.
6. Полы	линолеум, плитка	удовл.
7. Проемы окна двери (другое)	стеклопакеты пластиковые простые	удовл. удовл.
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	обои, плитка металлический профиль	удовл. удовл.
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	есть - - - - - - есть	удовл. - - - - - - удовл.
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ	скрытая проводка от центральной сети индивидуальный газовый котел сброс в гор.сеть сетевое индивидуальный газовый котел	удовл. удовл. удовл. удовл. удовл. удовл.
11. Крыльца	есть	удовл.

**Перечень, стоимость и периодичность выполнения управляющей компанией ООО «Козельская Управляющая Компания»
обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
по адресу: с. Березичский Стеклозавод, ул. Куйбышева, д. 43**

№ п/п	Вид работ и их стоимость	Состав работ	Периодичность выполнения
1.	Содержание и техническое обслуживание жилья, всего – 13,79 руб./кв.м		
1.1	Содержание конструктивных элементов жилых зданий - 3,38 руб./кв.м	Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи, сосулек. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка случайного мусора. Мелкий ремонт козырька, дверей, окон. замена замков на дверях в подвалы, чердаки, электрощитовые, укрепление металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, слуховых окон, укрепление поручней. Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Подготовка к сезонной эксплуатации. Составление описи недостатков, актов осмотров в осенне-весенний период, дефектных ведомостей, составление проектно-сметной документации, подготовка паспортов готовности дома.	Осмотр – 2 раза в год проведение работ – по необходимости, в случае выявления нарушений
1.2	Управление многоквартирным домом - 2,57 руб./кв.м	Организация оказания всех услуг и выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг в многоквартирных домах. Осуществление договорно-правовой деятельности, в т. ч. заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг. Организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги.	Ежедневно в рабочие дни
1.3	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения - 1,14 руб./кв.м	Осмотр водопроводной разводки с устранением незначительных неисправностей. Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных. Временная заделка свищей и трещин, прочистка трубопроводов, утепление трубопроводов, уплотнение сгонов.	1 раз в месяц по необходимости

№ п/п	Вид работ и их стоимость	Состав работ	Периодичность выполнения
1.4	<p>Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей -</p> <p>0,59 руб./кв.м</p>	<p>Осмотр канализационной разводки с устранением незначительных неисправностей.</p> <p>Временная заделка свищей и трещин, прочистка лежаков. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка заземления ванн. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>по необходимости</p>
1.5	<p>Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей -</p> <p>1,72 руб./кв.м</p>	<p>Осмотр и проверка состояния линий электрических сетей с устранением незначительных неисправностей (смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.).</p> <p>Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки, прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</p> <p>Замена электроламп на этажах и при входах в подъезд.</p>	<p>2 раза в год</p> <p>по заявке</p>
1.6	<p>Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов -</p> <p>0,18 руб./кв.м</p>	<p>Обслуживание, техническое диагностирование и обследование систем газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома. Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов. Проведение плановых и внеплановых осмотров систем общедомового газопровода.</p>	<p>1 раз в год, согласно графика проведения технического обслуживания</p>
1.7	<p>Техническое обслуживание вентиляции и дымоудаления -</p> <p>1,94 руб./кв.м</p>	<p>Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах с составлением актов о выявленных недостатках.</p> <p>Прочистка дымовентиляционных каналов.</p>	<p>3 раза в год</p> <p>по необходимости</p>
1.8	<p>Обеспечение устранения аварий -</p> <p>1,71 руб./кв.м</p>	<p>Прием и регистрация заявок населения, выяснение их причин и характера. Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления, электроснабжения.</p>	<p>Круглосуточно</p>
1.9	<p>Дератизация и дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества –</p> <p>0,36 руб./кв.м</p>	<p>Истребление грызунов, путем обработки помещений (чердаков, подвалов) с применением отравленных приманок.</p> <p>Обработка помещений с применением специальных средств (инсектицидов) для уничтожения насекомых.</p>	<p>по заявке</p>

№ п/п	Вид работ и их стоимость	Состав работ	Периодичность выполнения
1.10	Снятие показаний общедомового прибора учета электроэнергии и работа с индивидуальными приборами учета электроэнергии – 0,20 руб./кв.м	Визуальный осмотр и проверка целостности приборов учета, наличия и сохранности пломб, проверка правильности включения токоприемника через прибор учета электрической энергии. Снятие и запись показаний приборов учета. Составление актов при нарушении правил эксплуатации или при неисправной работе приборов учета с представителями абонента и поставщиком.	1 раз в месяц
2.	Текущий ремонт – 2,78 руб./ кв.м		
2.1	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	<p>Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы; ремонт и окраска цокольной части фундамента. Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%.</p> <p>Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.</p> <p>Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях.</p> <p>Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.</p> <p>Полы: замена, восстановление отдельных участков. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.</p> <p>Внутридомовые и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.</p> <p>Внутридомовые системы вентиляции, газоходы, отопительные печи: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, газоходов, отопительных печей. Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.). Организация обслуживания систем автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения о пожаре; технического обслуживания автоматики дымоудаления.</p>	<p>-при наличии решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания в соответствии с действующим законодательством РФ,</p> <p>- если имеется решение судебных органов;</p> <p>- если имеется распорядительный документ (предписание, предостережение, требование и т.п.), выданное органами, уполномоченными осуществлять надзор и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;</p> <p>- если проводятся внеплановые ремонтные работы.</p>

№ п/п	Вид работ и их стоимость	Состав работ	Периодичность выполнения
2.2	Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов	<p>-при наличии решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания в соответствии с действующим законодательством РФ,</p> <p>- если имеется решение судебных органов;</p> <p>- если имеется распорядительный документ (предписание, предостережение, требование и т.п.), выданное органами, уполномоченными осуществлять надзор и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;</p> <p>- если проводятся внеплановые ремонтные работы.</p>
2.3	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей		
2.4	Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей		

Подписи сторон:

ООО «Козельская Управляющая Компания»
Генеральный директор



А.В.Федотов

Собственники дома по адресу:
с. Березичский Стеклозавод, ул.Куйбышева, д.43

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, количество)
1.	Техническое подполье	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Инженерно-коммуникационные системы – ХВС; 2. Инженерно-коммуникационные системы – водоотведение.
2.	Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования: 4 шт., из них: металлические - 4 шт.
3.	Окна	Пластиковые Количество окон: 8 шт.
4.	Водосточные трубы	Количество водосточных труб: 9 шт.
5.	Светильники	Количество: в местах общего пользования – 12 шт. уличные на фасаде дома – 4 шт. в подвале – 4 шт.
6.	Радиаторы в местах общего пользования	нет
7.	Насос дренажный	нет
8.	Трубопроводы холодной воды	Диаметр: 25, 32 мм Материал: полипропилен
9.	Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество кранов: 8 шт., задвижки: 2 шт.
10.	Коллективные приборы учета	Прибор учета электроэнергии: Меркурий 230 № Прибор учета холодного водоснабжения: ЭКОМЕРА-32 №
11.	Трубопроводы канализации	Диаметр, материал: 110 мм, пластик
12.	Установка очистки сточных вод	нет

Земельный участок*

1.	Кадастровый номер	
2.	Общая площадь	---
3.	Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: урны, скамейки, беседки, ограждения: нет
4.	Иные строения	---

* Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Граница эксплуатационной ответственности

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и помещением Собственника является:

1. Граница по системе горячего и холодного водоснабжения - первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы отвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация. При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник.

2. Граница по системе канализации - место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в МКД, включая состояние тройников.

3. Граница по системе электроснабжения - Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.