

Договор № 1-У/ТСЖ-УК
управления многоквартирным домом
между товариществом собственников жилья и
управляющей организацией

г. Подольск Московской области

01 июня 2017 г.

Товарищество собственников жилья «Давыдова 16», именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления ТСЖ Быковой Надежды Николаевны, действующего на основании Устава ТСЖ, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Любимый дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Хамовича Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Подольск, улица Давыдова, дом № 16 (далее – МКД), надлежащего содержания и ремонта общего имущества собственников в указанном МКД, а также обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения Правления ТСЖ «Давыдова 16» (Протокол № 1 от 15.05.2017).

1.3. По настоящему Договору ТСЖ выступает от имени и в интересах собственников и пользователей помещений в доме №16 ул. Давыдова г. Подольска Московской области, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах ТСЖ и указанных лиц.

1.4. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 1).

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170, Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 09 апреля 2013, иными положениями законодательства РФ, нормативно-правовыми актами Московской области.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору ТСЖ поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение согласованного настоящим договором срока за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией, приведен в п.4.2.13 настоящего договора.

ТСЖ

Управляющая организация

стр.

2.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

3. Обязанности Сторон

3.2. Обязанности ТСЖ:

3.2.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.2.2. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений или общим собранием членов ТСЖ оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги.

3.2.3. Предоставить доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющим соответствующие полномочия работникам Управляющей организации и должностным лицам контролирующих организаций.

3.2.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.5. В течение пяти дней с момента подписания настоящего договора передать Управляющей организации по акту техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.2.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.7. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Управляющей организацией отчету по условиям настоящего договора в течение 10 (десяти) рабочих дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

3.2.8. Не менее чем за 30 (тридцать) дней письменно уведомить Управляющую организацию о досрочном расторжении настоящего договора или его прекращении по любым основаниям, в течение 30 (тридцати) дней произвести сверку и взаиморасчеты, перезаключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку ресурсов ТСЖ.

3.2.9. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

3.3.2. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.3.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491:

- проводить выбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего

ТСЖ _____

Управляющая организация _____

стр.

имущества и заключать с ними договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

- контролировать исполнение договорных обязательств специализированными организациями;

- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- подготавливать и представлять ТСЖ предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома: перечень, сроки его проведения, смету на проведение работ,

- осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

- предварительно письменно уведомлять собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонте или замене, согласовывать сроки проведения указанных работ;

- проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 1).

3.3.4. Представлять интересы ТСЖ, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.6. По требованию ТСЖ знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.3.7. Обеспечивать ТСЖ информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

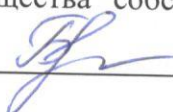
3.3.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений счета самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в счет оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.11. Информировать ТСЖ в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.12. Предоставлять ТСЖ смету доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества собственников на следующий год для принятия на общем

ТСЖ



Управляющая организация

3

стр.

собрании.

3.3.13. Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.14. Представлять на общем собрании собственников помещений отчеты о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.15. Взыскивать задолженность с собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, в том числе в судебном порядке.

Прекращение Договора не прекращает обязательств Собственников перед Управляющей организацией по оплате жилищно-коммунальных услуг, возникших в период действия настоящего Договора.

3.3.16. Обеспечивать ведение учета зарегистрированных по месту жительства граждан (вести домовую книгу), предоставлять выписки и все необходимые документы для регистрации (или снятия с регистрационного учета) лиц, проживающих в доме, выдавать справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.3.17. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего договора по любым основаниям, обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы ТСЖ, произвести сверку и взаиморасчеты с ТСЖ, а также расторгнуть договоры с ресурсоснабжающими организациями до момента окончания действия настоящего договора.

3.3.18. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Права Сторон

4.1. ТСЖ имеет право:

4.1.1. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. Требовать перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме и об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.

4.1.6. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 10 (десяти) рабочих дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

ТСЖ 

Управляющая организация  стр.

4.1.10. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.11. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей организации представления в течение десяти рабочих дней письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.12. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.13. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения ТСЖ обязательств по настоящему договору.

4.2.3. Требовать возмещения затрат на ремонт поврежденного по вине члена ТСЖ и/или собственника общего имущества в многоквартирном доме за счет виновного лица.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.6. Вносить предложения ТСЖ о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.7. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия предоставленных данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.11. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.12. Осуществлять контроль за деятельностью подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

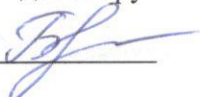
4.2.13. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями (далее по тексту – РСО) на предоставление (поставку) коммунальных ресурсов (холодная и горячая вода, водоотведение, отопление, электроснабжение).

4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

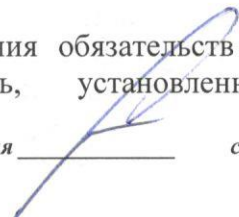
5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную

ТСЖ



Управляющая организация



стр.

законодательством и настоящим договором.

5.2. Управляющая организация обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу собственников многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

5.3. При прекращении действия настоящего договора по любым основаниям обязательства собственников и нанимателей, возникших в период действия настоящего Договора перед Управляющей организацией по оплате жилищно-коммунальных услуг сохраняются до их полного исполнения.

6. Порядок расчетов

6.1. Цена договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого помещения, предусмотренной Приложением № 3 к настоящему договору.

При увеличении размера платы за содержание жилого помещения, устанавливаемого органом местного самоуправления, цена настоящего договора индексируется пропорционально этому увеличению.

6.2. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

6.3. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании членов ТСЖ и устанавливается на срок не менее одного года. В случае неутверждения размера платы за содержание жилого помещения общим собранием членов ТСЖ, размер платы за содержание жилого помещения на момент заключения настоящего договора определяется в размере платы, установленной органами местного самоуправления.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.5. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели квартир и помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений вносят плату на расчетный счет Управляющей организации.

6.6. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией до 2 числа месяца, следующего за оплачиваемым. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

6.7. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание жилого помещения, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды.

6.8. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение

ТСЖ _____

Управляющая организация _____ стр.

размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления.

6.9. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Расчеты Стороны производят в следующем порядке (очередности) :

6.9.1. Управляющая организация производит расчеты с ресурсоснабжающими организациями (РСО) и подрядными организациями по обслуживанию МКД со своего счета в порядке и сроки определяемые законодательством и заключенными договорами.

6.9.2 Управляющая организация перечисляет на счет ТСЖ денежные средства, собранные по статьям «текущий ремонт», «капитальный ремонт» и «организационные (управленческие) расходы» не позднее 25 числа месяца, следующего за месяцем в котором средства поступили.

7. Контроль за деятельностью Управляющей организации

7.1. Контроль ТСЖ за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

7.1.1. Представление по итогам технических осмотров многоквартирного дома Управляющей организацией Правлению ТСЖ информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

7.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений.

7.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего договора, предоставляется в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Управляющая организация течение десяти рабочих дней с момента запроса обязана представлять ТСЖ справки о начисленных и полученных от собственников и пользователей жилых и нежилых помещений денежных средствах с разбивкой по статьям; справки о денежных средствах, перечисленных ресурсоснабжающим, подрядным и иным организациям в целях предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме.

7.2. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

7.2.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

7.2.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

7.2.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

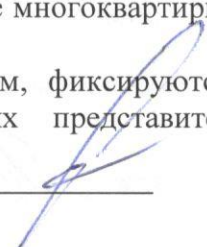
7.2.4. Снижение количества жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

7.2.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

7.2.6. Своевременность и регулярность представляемых ТСЖ планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

7.3. Недостатки, выявленные собственниками или правлением, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей

ТСЖ 

Управляющая организация  стр.

Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения правления ТСЖ по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

8. Особые условия

8.1. Обслуживание систем, которые не входят в перечень работ и услуг по настоящему договору, выполняются иными специализированными организациями и оплачиваются за счет средств ТСЖ по отдельным договорам.

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

9. Разрешение споров

9.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

9.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры передаются на разрешение в Арбитражный суд Московской области.

10. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

10.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.07.2017г.

10.2. Настоящий договор заключен на срок один год.

10.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

10.4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законом.

10.5. ТСЖ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом на основании решения Правления ТСЖ, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, предупредив об этом письменно Управляющую организацию не менее чем за один месяц до расторжения настоящего договора..

10.6. При отсутствии письменного заявления о прекращении настоящего договора одной из Сторон не менее, чем за один месяц до истечения срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

11. Заключительные положения

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

11.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

12. Приложения

1. Приложение № 1. Акт технического состояния многоквартирного дома (форма).

2. Приложение № 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

13. Реквизиты и подписи Сторон

ТСЖ



Управляющая организация



стр.

ТСЖ «Давыдова 16»

ОГРН 1055014756510

ИНН 5036068114 КПП 503601001

142108, Моск. обл., г. Подольск, ул. Давыдова, д.16,

Р/счет 40703810460430104901 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва

К/счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Председатель правления

ТСЖ "Давыдова 16"



М.П.

Н.Н. Быкова

Управляющая организация: ООО "УК «Любимый Дом».

Адрес: 142106, Московская обл., г.о.Подольск, Бородинский бульвар, д.5, помещение 6

ИНН 5036145658 / КПП 503601001.

Расчетный счет: 40702810740000003160.

Банк: ОАО «Сбербанк России».

Кор. счет: 30101810400000000225.

БИК 044525225.

Директор ООО «УК «Любимый дом»



М.П.

А.В. Хамович

ТСЖ

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Управляющая организация _____

стр.

управления многоквартирным домом
между товариществом собственников жилья и
управляющей организацией

образец формы

Акт
технического состояния многоквартирного дома
по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Давыдова, дом № 16

г. Подольск Московской области

"__" _____ 2017 г.

Комиссия в составе представителей Управляющей организации ООО
«Управляющая компания «Любимый дом»:

1. директора Хамовича А.В.;
2. заместителя директора Мартакова А.Н.;

и председателя и членов правления ТСЖ «Давыдова 16» в составе:

- Быковой Н.Н., _____ ;
2. _____ ;
3. _____ ;

произвела обследование данного многоквартирного дома и установила следующее:

1. Состав общего имущества

Год постройки - 2005

Материал стен – каменные, кирпичные

Число этажей – 14, Количество подъездов - 4

Наличие подвала или полуподвала _____ кв.м

Мансарда _____ кв.м

Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс.руб.

Износ _____ руб., или _____ %

Общая площадь помещений 27 256,1 кв.м

В том числе жилых помещений - 19 545,05 кв.м

нежилых помещений - 7 711,05 кв.м

Количество квартир _____, комнат _____

Количество собственников жилых помещений _____

Количество нанимателей жилых помещений _____

Торговые помещения _____ кв.м, производственные _____ кв.м

Учреждения _____ кв.м, склады _____ кв.м

Гаражи _____ кв.м, встроенные _____ кв.м

Прочие _____ кв.м

Подсобные постройки:

Количество собственников нежилых помещений _____

Общее количество потребителей _____

Дом оборудован _____

(горячим и холодным водоснабжением; центральным,

ТСЖ _____

Управляющая организация _____ стр.

отоплением; электроснабжением установленной

максимальной мощностью - _____ кВт; мусоропроводом; лифтом и т.д.)

2. Конструкции (результат осмотра):

Наименование элементов общего имущества	Оценка технического состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение(капитальный или текущий о принятии мер ремонт, выполняемый обслуживающей организацией или собственниками помещений за их счет)
1. Кровля		
2. Фасад		
3. Инженерное оборудование		
4. Фундаменты		
В том числе:		
Балконы		
Карнизы		
Водоотводящие устройства		
Перекрытия		
Полы		
Окна		
Двери		
Лестничные марши		
Печи и очаги		
Благоустройство:		
Отмостки и тротуары		
Покрытие дорожных территорий		
Заборы, ограды		
Ворота		
Зеленые насаждения		
Инженерное оборудование		
Радиаторы		
Горячее водоснабжение		
Приборы		
Бойлеры		
Наличие транзитных трасс		
Водопровод		
Наличие повысительных насосов		
Канализация		
Приборы		

ТСЖ



Управляющая организация



стр.

Перечень

обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, площадью жилых и нежилых помещений
собственников – 27 256,1 кв.м

Наименование работ и услуг	Периодичность	Плата за месяц (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (рублей в месяц)
I. Содержание помещений общего пользования в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290			
О <u>минимальном</u> перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения			
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	ежедневно	54 512,2	2,00
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю		
Мытье лестничных площадок и маршей.	1 раз в месяц		
Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год		
Мытье пола кабин лифтов	Ежедневно		
Мытье стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц		
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
II. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома			
Ремонт и покраска оборудования детских, спортивных и хозяйственно-бытовых площадок	1 раз в год	68 140,3	2,50
Побелка деревьев	1 раз в год		
Покос травы	по мере необходимости		
Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории	1 раз в сутки в дни снегопада		
Посыпка песком во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда		
очистка придомовой территории от наледи и льда (в том числе сметание снега со ступенек и площадок);	1 раз в сутки в дни снегопада		
Уборка и вывоз крупного мусора с придомовой территории	по мере необходимости		
Уборка газонов	в теплый период 1 раз в 2 суток		
Подметание территории	в теплый период 1 раз в сутки		
Поливка газонов, зеленых насаждений	в теплый период, по мере необходимости		
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
Промывка урн	1 раз в месяц		
Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в год		

III. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду		409 114,06
Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний, а также остановка и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний	после завершения отопительного периода	15,01
Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период		
Подготовка работы системы канализации (внутренней и наружной): укрепление трубопроводов, устранение повреждений воронок, колен, труб,	1 раз в год до конца февраля	
Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	апрель	
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	апрель-май	
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду		
б) при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - принятие мер к незамедлительному их устранению	по мере необходимости	
в) утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	по мере необходимости	
г) проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	по мере необходимости	
д) осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	по графику, по мере необходимости	
е) проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	по графику, по мере необходимости	
3. Работы по обслуживанию инженерно-коммунальных сетей, относящихся к общедомовому имуществу		
промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год и после ремонта системы	
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления,	график	
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере необходимости	
удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости	
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	по мере необходимости	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	по мере необходимости	
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	по мере необходимости	
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости	
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости	

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	график, по мере необходимости		
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	по мере необходимости		
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	по мере необходимости		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	по мере необходимости		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных дом	по мере необходимости		
проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубков в конструкции лестницы	по мере необходимости		
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости		
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	по мере необходимости		
Аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения		
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.			
Прочие работы и услуги, предусмотренные Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170	по мере необходимости		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.		109 024,40	4,00
Круглосуточное аварийное обслуживание			
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.		31 072,0	1,14
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них			

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений			
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения			
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
Запирающее устройство входной двери подъезда	ежедневно	22 350,0	0,82
Услуги расчетно-кассового центра	3 дня в неделю	25 893,3	0,95
Организация приема и передачи в органы рег.учета документов для регистрации и снятия с рег. учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ	3 дня в неделю	12 265,2	0,45
Вывоз твердых бытовых отходов (руб./ кв.м.) незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; ;организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	ежедневно	121 289,65	4,45
Очистка контейнерной площадки от мусора			
Итого плата за содержание жилого помещения (за искл. Текущего (косметического) ремонта подъездов) :		856 659,31	31,43
IV. Начисления, включенные в плату за содержание жилого помещения, подлежащие перечислению на счет ТСЖ (в части, оплаченной собственниками по соответствующей статье)			
Оплата организационных (управленческих) услуг ТСЖ	ежемесячно	68 140	2,50
Текущий (косметический) ремонт подъездов	по решению общего собрания	42 519,52	1,56
Итого плата за содержание жилого помещения (за искл. платы за коммунальные ресурсы на ОДН):		967 318,99	35,49
V. Нормативная плата за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды*, в том числе:			
горячее водоснабжение на общедомовые нужды		5 723,78	0,21
холодное водоснабжение на общедомовые нужды		817,68	0,03
электроснабжение на общедомовые нужды		70 865,86	2,60

* Плата за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды устанавливается в порядке и пределах, определяемых законодательством Московской области и Российской Федерации.

Председатель правления ТСЖ «Давыдова-16»

_____ Быкова Н.Н.

м.п.

Директор ООО «УК «Любимый дом»

_____ А.В. Хамович

м.п.