

ДОГОВОР № 4
управления многоквартирным домом

г. Россошь

« 01» июля 2021г

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Воронежская область г.Россошь пл.Октябрьская, 74а (именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью ЖКХ «Локомотив» г.Россошь (ЖКХ «Локомотив» г.Россошь), в лице директора Шевченко Григория Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 5 от «22» 06 2021 г.) о нижеследующем:

1 Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома, путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2 Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.2. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.3. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) Многоквартирного дома и размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.4. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.4.1. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;

- направление по адресу электронной почты _____ (без направления платежного документа на бумажном носителе);

Способ доставки платежных документов определяется Собственником на основании соответствующего заявления, направленного в Управляющую организацию. Если способ доставки платежных документов не выбран Собственником, то их доставка осуществляется путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;

- размещения Управляющей организацией в Системе в сети Интернет.

2.1.5. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения соответствующего извещения направлять своего сотрудника для составления Акта о причинении ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

2.1.6. Ежегодно по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

2.1.7. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) Многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе: 2.2.1. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

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

2.2.3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 5 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

2.2.4. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.5. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии.

2.2.6. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

2.2.7. Управляющая организация вправе представлять интересы собственников помещений во взаимоотношениях с третьими лицами по исполнению технических условий по организации доступа операторов связи в многоквартирный дом и размещению в нем сетей широкополосного доступа в Интернет, цифрового телевидения и кабельного телевидения. Предоставлять в пользование лицам общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, в т.ч. путем заключения договора на размещение на общем имуществе собственников в многоквартирном доме сетей широкополосного доступа в Интернет, цифрового телевидения и кабельного телевидения с определением стоимости размещения оборудования, с правом сбора денежных средств от третьих лиц и последующим их зачислением на лицевой счет дома.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;
- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

3.1.2. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.1.3. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.1.4. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.5. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. В случае предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.2.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора (в том числе стоимости КРСОИ), определяемой в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте периода Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

4.3. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном пунктом 4.4. Договора.

4.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:

- устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации;

- если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий год, в том числе, если общее собрание собственников не состоится, такой размер платы организации устанавливается в соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ;

- размер платы за управление и содержание, за исключением стоимости КРСОИ, на каждый последующий год действия договора индексируется в соответствии с индексом роста потребительских цен, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.6. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации.

4.8. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.9. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в п. 4.8. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности.

4.10. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.11. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.12. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5 Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается квартал.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг)

по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Предоставление доступа в Помещение 6. 1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Обработка персональных данных

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

7.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, платы коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;

- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;

- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

7.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

7.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу E-Mail: GKHLOKOMOTIV@yandex.ru .

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.2. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе уведомить поставщика коммунальной услуги о несанкционированном подключении. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению №5 к настоящему Договору.

8.3. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

9. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

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

- б) по адресу электронной почты _____ (по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

- в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

- г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

- д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

- ж) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- з) иной способ, согласованный сторонами _____.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется стороной другой стороне не позднее одного месяца до истечения срока действия одним из способов, указанных в разделе 9 настоящего договора.

10.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 5 (пять) месяцев.

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение 5 (пяти) лет.

12. Заключительные положения

12.1. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является (г.Россошь пр-т Труда,38).

12.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

12.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах

Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, указанных в п. 9.1. настоящего Договора.

12.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (____ лет с даты подписания).

12.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

12.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

12.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.

Приложение № 2 – Форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом.

Приложение №3 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №4 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №5 – Стоимость (порядок определения стоимости) дополнительных работ (услуг).

Приложение №6 – Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «УК»

Собственники в лице председателя
Совета дома

Общество с ограниченной ответственности ЖКХ
«Локомотив» г. Россошь

Место нахождения: 396653, Воронежская область,
город Россошь, улица Линейная, д. 1

Юридический адрес: 396653, Воронежская область,
город Россошь, улица Линейная, д. 1

ИНН 3627024750 КПП 362701001

ОКТМО 20647101 ОКПО 87960237

ОГРН 1083627000820

р/с 40702810713300020098 Центрально-
Черноземный банк ПАО Сбербанк г. Воронеж

к/с 30101810600000000681 БИК 042007681

тел. 7(47396) 5-42-11

e-mail: gkhlokomotiv@yandex.ru

Директор

М.П.



И.О. Товалюк
Фамилия И.О.

**Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и
размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

**1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию
общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу
г. Россошь, ул. Октябрьская, 74а
площадь жилых и нежилых помещений 3691,8 кв. м.**

№ п/п	наименование	Сроки выполнения	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб/м2
1	Услуги по управлению		5 руб/м2
	включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:	условия выполнения	
	1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления	
	2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	Ежегодно, в порядке, определяемом Управляющей организацией	
	3. Начисление, доставка и сбор платы за содержание и ремонт помещений, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов (с привлечением третьих лиц), исчисление налога с доходов МКД при УСН.	Ежемесячно	
	4. Осуществление контроля за качеством по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома	в порядке, определяемом Управляющей организацией	
	5. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	Ежедневно с 8 до 17 часов, кроме выходных дней. Паспортист, ежедневно в рабочие дни с 8 до 12 часов, с 14 до 17 часов, пятница - не приёмный день.	

6. Осуществление письменных уведомлений Собственников помещений и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном Договором управления по мере необходимости.	
7. Рассмотрение заявлений (претензий) о некачественном предоставлении услуг и работ	В соответствии с требованиями 354 Постановления правительства	
8. Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение часа с момента поступления заявки в диспетчерскую службу;	
9. Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Собственников помещений и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов (с привлечением третьих лиц)	В соответствии с требованиями 354 Постановления правительства	
10. Осуществление технических осмотров общего имущества дома	2 раза в год	
11. Организация выполнения дополнительных услуг и работ по заявкам пользователей помещений	в порядке, установленном Договором.	
12. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	2-й квартал следующий за отчетным годом - ежегодно	
13. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора	за 30 дней до даты проведения Общего собрания собственников	
14. Уведомление об условиях договора управления Собственник помещений, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию	
15. Решение вопросов пользования общим	ежеквартально	

	имуществом		
	16.Подписание Акта выполненных работ с представителем собственников	ежеквартально	
	17. Ведение бухгалтерского учета и другой отчетности, установленной действующим законодательством	Постоянно	
	18. Ведение журнала учета показаний средств измерений ОДПУ	Ежемесячно и на день прекращения Договора	
2	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома		14,03руб/м2
2.1	Санитарное содержание мест общего пользования дома (подъездов, подвалов)		Предоставляется
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность	
	Мытье окон	2 раза в год	
	Обметание пыли с потолков, панелей	2 раза в год	
	Влажное подметание лестн. площадок, маршей нижних трех этажей	Через день	
	Влажное подметание лестн. площадок, маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю	
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	
	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц	
	Влажная протирка:		
	-стен	2 раза в год	
	- двери входные	2 раза в год	
	-подоконники	1 раз в месяц	
	- перила	1 раз в месяц	
	-отопительные приборы	1 раз в месяц	
	- плафоны	2 раза в год	
	-почтовые ящики	1 раз в месяц	
	- шкафы для электрощитов	1 раз в месяц	
	- уборка случайного мусора в подвале (кроме крупногабаритного мусора)	1 раз в неделю	Предоставляется
2.2	Санитарное содержание придомовой территории		Предоставляется
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность	

	подметание свежевыпавшего снега до 2см.	ч/з 3 ч во время снегопада	
	посыпка песком	при гололеде - 1 раз в сутки	
	очистка от уплотненного снега территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в сутки	
	очистка от наледи	1 раз в трое суток	
	подметание территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в двое суток	
	Уборка территории от случайного мусора	1 раз в три дня	
	уборка территории от листьев, сучьев, мусора	1 раз в три дня	
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки	
	Обрезка кустарников покос травы побелка бордюров к празднику	По необходимости 2 раза в сезон к праздникам (2 раза в год)	
	Уборка мусора на контейнерной площадке	ежедневно	
2.3	Осмотр конструкций здания, инженерных сетей, ППР, плановая проверка при подготовке к осенне-весеннему периоду		Предоставляется
	включает следующий перечень работ, услуг		
2.3.1	Осмотр элементов конструкций здания:		
	– крыши	4 раза в год	
	– организованного водостока (очистка желобов и труб) при наличии	2 раза в год	
	– столярные изделия,	2 раза в год	
	– кирпичные и железобетонные конструкции стен и фасадов	1 раз в год	
	– вентиляционные каналы,	4 раза в год	
	– внутренняя и наружная отделка,	2 раза в год	
	– полы,	1 раз в год	
	– перила и ограждения конструкций лестничных клеток,	2 раза в год	
	– осенне-весенний обход	2 раза в год	

2.3.2	Энергетический участок:		
	Осмотр вводно-распределительного устройства, щитов электрических, проводки, освещения, осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	3 раза в год	
	Техническое обслуживание с отключением электроэнергии вводно-распределительного устройства, щитов электрических, проводки, освещения	1 раз в год	
	осенне-весенний осмотр ВРУ, ЩЭ, проводки, освещения	2 раза в год	
2.3.3	Осмотр инженерно-сантехнических сетей:		
	- Труб, кранов, задвижек, устранение мелких течей. Смазки штоков, набивка сальников на задвижках. Проверка КНС на герметичность (визуально), открытие ревизий КНС. Осмотр колодцев, подъездов. Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	2 раза в месяц 1 раз в год	
	– Плановая прочистка выпусков КНС. - осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год 1 раз в месяц	
	– Осенне-весенний обход	2 раза в год	
2.4	Обслуживание общедомовых приборов учета: Согласно регламента		предоставляется
2.4.1	Тепловой энергии		Предоставляется
2.4.2	Горячей воды		Предоставляется
2.4.3	Холодной воды		Предоставляется
2.5	Услуги аварийно-диспетчерской службы. Локализация аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения в течении 30 минут с момента регистрации заявки	круглосуточно	Предоставляется
2.6	Обслуживание внутридомовых газопроводов МКД	ф-л ОАО «Газпром газораспределение Воронеж»	Предоставляется
2.7	Проверка технического состояния вентиляционных каналов и дымоходов (проверка тяги в дымоventилиационных каналах, при их наличии)	3 раза в год до отопительного сезона, во время отопительного сезона и после отопительного	Предоставляется

		сезона	
2.8	Услуги по дератизации и дезинфекции (списание по факту предоставления услуг в счет непредвиденных расходов)	По заявке собственников или по необходимости	предоставляется

3. Перечень работ по текущему ремонту

№/№	Виды работ	Объемы работ	Срок проведения	Стоимость работ, руб. (в ценах на дату заключения договора)	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещени. в месяц, руб/м2
				2021 год	2021 год
1	Ремонт вентиляционных каналов, 3шт	Согласно сметы	По согласованию	100928,31	2,28
2	Ремонт отдельных мест кровли, 250м2	Согласно сметы	По согласованию	114622	2,59
	итого			215550,31	4,87

Для справки: Стоимость работы 1 человека часа работника основного производства с накладными расходами - 218,47руб/ челчас

4. Непредвиденные работы текущего и капитального характера

Определение видов работ	Объем работ	Сроки проведения	Стоимость непредвиденных работ, руб/м2.
Работы непредвиденного характера (непредвиденные работы), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия Договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, сбрасывание снега и сосулек с крыш и в других аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих	В объеме минимально необходимых: - неотложных - не относящихся к неотложным	при возникновении в сроки, согласованные с уполномоченным лицом	1,63

5. Определение стоимости работ, услуг по Перечню работ, услуг и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год действия Договора

Площадь жилых и нежилых помещений **3691,8 м²**

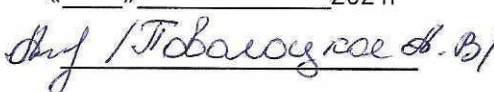
№ п/п	Виды работ (услуг)	Стоимость (работ (услуг), руб/м2 в месяц с 01.07.2021г
1	Услуги по управлению МКД	5,00
2	Услуги по содержанию МКД (2.1-2.7)	14,03
3	Стоимость текущего ремонта МКД (из таблицы №3)	5,17
4	Непредвиденные расходы МКД	1,63
5	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (1+2+3+4)	25,83

Директор ООО ЖКХ «Локомотив»

«__» _____ 2021г



Председатель Совета дома

«__» _____ 2021г


АКТ №
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
за квартал 2021 года

г. Россошь

" " 2021 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Россошь,

(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемый в дальнейшем "Заказчик", в лице

(указывается Ф.И.О. уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома 1)

являющегося собственником квартиры № _____, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании протокола общего собрания собственников № _____ от г.

(указывается решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)

с одной стороны, и **ООО ЖКХ Локомотив" г. Россошь**

(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)

именуемый в дальнейшем "Исполнитель", в лице **Директора Шевченко Григория Александровича**

(указывается Ф.И.О. уполномоченного лица, должность)

действующий на основании устава с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) № _____

(далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: г. Россошь, _____

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость / сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
Услуги по содержанию многоквартирного дома	определена приложением № 1 к договору	1 м2, руб		
Обработка подъездов хлорсодержащими растворами протирка перил, почт.ящиков, замков ежедневно		1 м2, руб		
Расходы по содержанию общедомовых приборов учета ГВС		1 м2, руб		
Расходы по управлению МКД	определена приложением № 1 к договору	1 м2, руб		
КР на СОИ по ГВС		руб.		
КР на СОИ по ХВС		руб.		
КР на СОИ по электроэнергии		руб.		
КР на СОИ по водоотведению		руб.		

Стоимость материалов		руб.		
Итого расходов:				-

2. Всего за период с " " 2020 г. по " " 2020 г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющий одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

Подписи Сторон:

Исполнитель - **ООО ЖКХ "Локомотив", в лице директора Шевченко Г.А.**

(должность, Ф.И.О.)

(подпись)

Заказчик - **Собственники МКД, в лице председателя совета дома**

(должность, Ф.И.О.)

(подпись)

Общая площадь квартир - м2

Информация для собственников:

Остаток на начало квартала 0,00

Предъявлено населению руб.

Оплачено 0,00

Расходы по содержанию и тек.ремонту 0,00

Итого остаток на конец квартала 0,00

Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

1. Характеристика многоквартирного дома

- 1) Адрес многоквартирного дома: г. Россошь, пл. Октябрьская, 74а
- 2) номер технического паспорта БТИ - 9158
- 3) серия, тип постройки _____;
- 4) год постройки - 1983 ;
- 5) этажность - 5
- 6) количество квартир - 78
- 7) общая площадь жилых помещений 3691,8 м;
- 8) общая площадь нежилых помещений 0 кв. м;
- 9) общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам 3691,8 кв.м;
- 10) общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам 0 кв.м;
- 11) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 1517,8 кв.м.;
- 12) степень износа по данным государственного технического учета - %;
- 13) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) ;
- 14) название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции _____;
- 15) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 5500 кв.м;
- 16) кадастровый номер земельного участка 36:27:0011020:0049
- 17) сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов холодного водоснабжения - 1 шт, тепловой энергии - 1 шт, электричества - 1 шт.
- 18) Лифтовое оборудование – нет.
- 19) Мусоропровод - нет.

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – в границах кадастрового плана;

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома¹.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

и т.д.:

по внутридомовой инженерной системе водоотведения — до плоскости раструба тройника канализационного стояка находящегося в квартире собственника;

по внутридомовой системе отопления – до первого отключающегося устройства при его отсутствии до первого сварочного (если п/п до первого соединения) от стояка;

по внутридомовой системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматического выключателя установленного до ИПУ, расположенного в первом щитке или вводных клем ИПУ, если авт. выключатель отключает квартиру потребителя установлен после ИПУ.

Директор ООО ЖКХ «Локомотив»

Председатель Совета дома:

«___» _____ 2021г

«___» _____ 2021г



Г.А. Шевченко.

А.В. /Товарищ А.В./

АКТ
Приемки многоквартирного дома
г. Росошь, пл. ОКТЯБРЬСКАЯ Д.74 А

Конструктивные элементы	Основные материалы	Повреждения и дефекты (согласно ВСН 53-86р)	Единицы измерения	Объем работ	Вид ремонта (краткое описание)
Фундаменты	Бетон/блоки				
покой	Штукатурка/окраска	50%			Ремонт штукатурки потолка, окраска
отмостка	бетон				
подвальное помещение					
Несущие стены	Кирпич				
Перегородки	Кирпич				
Перекрытия	ж/бетон плиты				
Кровля	Мягкая расшивка	80%			Ремонт мягкой кровли
Фасад	Кирпич под расшивку	50%			Зачеканивание трещин по фасаду
наружная отделка					
балконы	-				
козырьки	М/констр.				
лоджии	Ж/бетон, плиты				
водостоки	Металлич. трубы				Ремонт водосточных воронок
межпанельные швы	-				
оконные заполнения	пластик				
лестничная клетка	Кирпич, ж/бетон				Косметический ремонт подъездов (устранение нарушения отделки)
коридоры	Кирпич, ж/бетон. плиты				
входные двери	Металлич.				
входы в подвал	Металлич.				
приямки	кирпич				
Сведения об инженерном оборудовании здания					
III					
система отопления:	центральная	50%			Замена плиты
Запорная арматура на стояках Ф 20	бронза	20%			Замена запорной арматуры

Запорная арматура на спускниках Ф15	бронза	10%			
холодное водоснабжение:	Центральное сталь/П.П.	20%			
горячее водоснабжение (централизованное)					
Запорная арматура на стояках					
Запорная арматура на спускниках					
Электрооборудование:					
ВРУ	имеется				
Освещение подвала	имеется				Требуется частичный ремонт с заменой
Силовые сети и внутридомовые сети освещения: МОП	имеется				Замена светильников, ремонт щитов этажных.
Водоотведение (канализация)	централизованное ч/к	50%			Замена лежака 14м.п.
газоснабжение (сетевое)	централизованное				

Энергосбережение дома

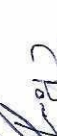
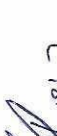
приборы учета ХВС	имеется				
приборы учета ГВС	-				
приборы учета отопления	имеется				
приборы учета электроэнергии	имеется				
Внутренняя отделка					
Подвезды	Побелка, окраска				
Подвалы	Без отделки				
Благоустройство					
Малые формы	нет				
Урны	нет				
Скамейки	нет				
Тротуары	Тротуарная плитка				
Бордюры	Бордюрный камень				

Примечание:

- 1.Необходимо выполнить ремонт вентканалов и дымоходов (с заменой кирпичной кладки на а/ц трубы)
- 2.Необходим ремонт мягкого кровельного покрытия.
- 3.Необходимо выполнить ремонт штукатурки потолка, окраску потолка.

4. Требуется косметический ремонт отдельных мест подъездов (устранение следов протекания кровли).
5. Требуется выполнить зачеканивание трещин по фасаду здания.
6. Требуется замена аппаратов защиты в питах этажных 100%.
7. Требуется ремонт освещения с заменой светильников.

Комиссия:
Гл. инженер
Инженер ПТО
Мастер стройрушны
Мастер-сантехник
Инженер энергетик
Мастер благоустройства

 А.А. Бовкун
 Е.В. Израелян
 С.В. Рыкунов
 А.В. Чумаков
 Д.А. Фомовской
 М. Кардашова

Представитель собственника: _____

 Д. Лобовская 08.07

Описание
Общего имущества многоквартирного дома № 74а
Площадь Октябрьская г. Россошь
по состоянию на «01» июня 2021г.

1. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенного для обслуживания более одного жилого или нежилых помещений.
2. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические подвалы, в которых имеется инженерное оборудование, почтовые ящики (без замков), иное обслуживающее более одного жилого или нежилых помещений в многоквартирном доме оборудование (включая общедомовые приборы учета).
3. Крыши- мягкая, вентиляционные и дымовые каналы.
4. Ограждающие несущие конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, и иные несущие ограждающие конструкции, в том числе перила, парапеты).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилых помещений.
6. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.
7. Стояки холодного водоснабжения, ответвления от стояков и первое запорное устройство на ответвлениях стояков, общедомовой прибор учета ХВС.
8. Стояки системы отопления, ответвления от стояков до первого сварного шва или запорного устройства, общедомовые приборы учета.
9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, распределительных устройств, аппаратуры защиты, коллективного прибора учета Эл. энергии, этажных щитков до ИПУ собственников, осветительных установок помещений мест общего пользования.
10. Система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, стояков до первого соединения тройника внутриквартирной системы водоотведения, фасонных частей (прочисток, ревизий) вытяжных труб и лежаков до внешней границы стены МКД.
11. Система организованного внутреннего водоотвода.

Директор ООО ЖКХ «Локомотив»

Председатель Совета дома:

« » 2021г

« » 2021г

 А.А. Шевченко.

 А.В. Толбузко



ЗАКАЗ – ДОГОВОР №
на выполнение ремонтно-строительных работ по заказам населения

Город Россошь Год _____ месяц _____
Число 000 ЖКХ «Локомотив»
(наименование подрядной организации)
в лице директора Шевченко Григория Александровича
(должность, Ф.И.О.)
действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемый в дальнейшем Исполнитель принимает
от гражданина _____
(фамилия, имя, отчество)
именуемого в дальнейшем «Подрядчик», заказ на проведение ремонтно-строительных работ в
квартире _____ дом № _____ по ул. _____ город Россошь
за денежное вознаграждение.
Ремонтно-строительные работы выполняются на общую сумму _____
_____ руб. 00
(прописью) коп
по следующим видам и ценам: _____

№№ п-п	Норма расценок	Наименование работ	Единица измерения	К-во	Цена	Сумма
			шт	1		
		ИТОГО:				

Стоимость материалов по нормам:

№ п/п	Наименование материала	Единица измер.	Норма расхода	Цена роз. на един.	К-во	Сумма	Примечание

- Указанные работы на сумму _____ рублей _____ копейки
Подрядчик ООО ЖКХ «Локомотив» обязуется выполнить в течении _____
дней по 20 г.
- За день до начала работ Подрядчик обязуется завести необходимые материалы на объект
ремонта, а заказчик обязуется принять их на хранение.
- Подрядчик несёт материальную ответственность за порчу имущества Заказчика и оборудования

квартиры (дома), вследствие небрежного отношения рабочих.

5. Заказчик обязуется к сроку, указанному в п.2, подготовить помещения к ремонту, освободить их в необходимых случаях от вещей и мебели.

6. В случае невозможности начать работу в установленный срок. Заказчик обязан предупредить об этом Подрядчика за три дня до начала работ.

7. За неподготовленность квартиры (дома) к ремонту. Заказчик уплачивает фактические расходы за простой рабочих из расчёта одного рабочего дня.

8. Подрядчик за каждый просроченный по его вине день уплачивает Заказчику 0,5 проц. Неустойку от договорной стоимости.

9. Если возникает необходимость в дополнительных работах, не предусмотренных договором Подрядчик и Заказчик составляют дополнение к смете и согласовывают новый срок исполнения.

10. Соответствующая сумма за работы по настоящему заказу-договору вносится Заказчиком в банк (приходную кассу) на счёт Подрядчика или в кассу (где установлен этот порядок) за пять дней до начала работ.

11. Выполненные работы принимаются Заказчиком с участием представителя Подрядчика.

12. Все конфликты, могущие возникнуть по настоящему заказу-договору при невозможности разрешить их на местах, а в необходимых случаях, и в соответствующих жилищных органах, окончательно разрешить в судебном порядке.

13. Заказ-договор составляется в трёх экземплярах, из которых два вручается Заказчику, а один Подрядчику. Заказчик один экземпляр заказа-договора передаёт банку (приходной кассе) или в кассу при оплате стоимости работ.

Подпись подрядной организации ООО ЖКХ г. Россошь «Локомотив»
(подпись Подрядчика)

Заказ-договор принял для оплаты на сумму рублей копеек
(подпись Заказчика)

Отметка банка (или кассы) _____

Внесено на расчётный счёт № _____ ООО ЖКХ «Локомотив»

(прописью) _____ рублей _____ копеек

Подпись _____

Работу принял с оценкой _____
(отлично, хорошо, удовлетворительно)

Заказчик _____
(дата)(подпись)

Работу сдал представитель ООО ЖКХ г. Россошь «Локомотив»
(наименование ремонтно-строительной организации)

Подпись представителя _____

ПЕРЕЧЕНЬ
платных работ, предоставляемых населению
по техническому обслуживанию жилого фонда
за счет средств нанимателя, для жил. фонда ООО ЖКХ «Локомотив»

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения
1	Вызов-консультация мастера	
СЛЕСАРНО-САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ, для жил. фонда ООО ЖКХ «Локомотив»		
2	Смена радиатора (без доставки радиатора на этаж)	шт
3	Смена мойки со смесителем	шт
4	Смена раковины	шт
5	Смена смесителя	шт
6	Установка полотенцесушителя	шт
7	Смена гибкого шланга	шт
8	Прочистка внутренней канализации	операция
9	Ремонт водоразборного крана	шт
10	Установка 2-х водомеров/1 водомера	шт
11	Установка вентиля диаметром от 15-25	шт
12	Установка вентиля диаметром 32-50	шт
13	Смена унитаза компакт	шт
14	Смена металлической ванны	шт
15	Установка стиральной машины (без электромонтажа)	шт
16	Замена гребенки из полипропилена по ГВС и ХВС (без материала) без счетчиков	операция
17	Замена гребенки из полипропилена по ГВС и ХВС (без материала) со счетчиков	операция
18	Замена сифона	шт
19	Замена канализационной гребенки (с материалом)	шт
20	Перекрытие стояков отопления, хвс, гвс со сливом и наполнением воды	операция
21	Замена стояка ХВС на полипропилен (с материалом)	с квартиры
22	Замена стояка ГВС (с циркуляцией) на полипропилен (с материалом)	с квартиры
23	Замена стояка отопления на полипропилен (с материалом)	с квартиры
24	Смена канализационного стояка (с материалом)	с квартиры
25	Смена отдельных участков труб (с заменой сгонов, резьб)	м/п
26	Смена сгонов резьб Ø15-25 мм со сварочными работами	стык
27	Смена радиаторной пробки с обязательной заменой резьб	шт
28	Переборка секций радиаторного блока	1 секция
29	Добавление секций радиаторного блока	1 секция
30	Смена или установка кранов для спуска воздуха Ø15-20 мм	кран
31	Смена водоразборного крана	шт
32	Смена вентильной головки смесителя и вентилей	шт
33	Смена смывного бачка типа «Компакт»	бачок
34	Смена сиденья к унитазу	шт
35	Демонтаж смывного бочка высоко расположенного	шт
36	Установка смывного бочка высоко расположенного	шт
37	Подчеканка раструбов канализационных труб до Ø 50мм до Ø 75мм	раструб
38	Ремонт смывного бочка с заменой шарового крана, резиновой груши, поплавка перелива, седла, коромысла	бачок
39	Смена смывной трубы высоко расположенного смывного бочка	труба
40	Резка в действующие внутренние сети трубопроводов до Ø 15	1 врезка
41	Установка водосчетчика на готовое место	шт
42	Укрепление приборов центрального отопления	шт

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения
СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ без стоимости материала		
1	Кладка стен из кирпича	м ³
2	Кладка стен из газосиликата	м ³

3	Устройство проёмов и отверстий в кирпичных стенах	м ³
4	Ремонт штукатурки откосов	м ²
5	Штукатурка стен цементным и известковым раствором	м ²
6	Штукатурка откосов цементным и известковым раствором	м ²
7	Ремонт штукатурки стен	м ²
8	Ремонт штукатурки откосов	м ²
9	Устройство цементной стяжки полов	м ²
10	Заделка швов между ж/б плитами на потолке, цементным раствором	м ²
11	Заделка выбоин в цементных полах	м ²
12	Перетирка штукатурки стен и потолков готовыми цементно-песчаными смесями	м ²
13	Шпатлевание потолков за 1 раз под клеевую окраску	м ²
14	Шпатлевание стен за 1 раз	м ²
15	Подготовка поверхности под клеевую окраску или оклейку обоями (размывка, очистка набела, расшивка и заделка трещин, частичное шпатлевание)	м ²
16	Смена обоев на стенах	м ²
17	Смена обоев на потолке	м ²
18	Оклейка стен обоями	м ²
19	Оклейка потолков плиткой	м ²
20	Окраска стен и фасадов водоземulsionной краской	м ²
21	Окраска потолков и фасадов водоземulsionной краской	м ²
22	Устройство пластиковых плинтусов	м/п
23	Масляная окраска за 2 раза: - стен - дверей - окон - радиаторов - полов - потолков	м ²
24	Устройство полов из ДСП	м ²
25	Устройство покрытий полов из линолеума	м ²
26	Установка плинтусов деревянных, обналички	м/п
27	Установка дверных блоков	блок
28	Установка оконных блоков	блок
29	Смена дверных блоков	блок
30	Смена оконных блоков	блок
31	Смена или установка замков без подгонки: - врезных - накладных	шт
32	Смена дверных и оконных приборов (ручки, шпингалеты-петли)	шт
33	Ремонт форточек	шт
34	Ремонт или смена подоконных досок без заделки	доска
35	Изготовление оконных рам	м ²
36	Изготовление плотничных дверей и погребных крышек	м ²
37	Изготовление деревянных лестниц с прирезкой и острожкой досок	м/п
38	Смена стекол	м ²
39	Ремонт пола из досок готовых - 50% с заменой досок	м ²
40	Остекление новых оконных рам	м ²
41	Устройство покрытий из шифера	м ²
42	Известковая побелка стен	м ²
43	Известковая побелка потолков	м ²
44	Устройство кровли рулонной в 1 слой	м ²
45	Изготовление дверных и оконных коробов	м/п
46	Изготовление плинтуса обналички	м/п
47	Установка новых замков: - врезных - накладных	шт
48	Нарезка стекла	м/резка

Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация *ООО ЖКХ «Локомотив» г. Россошь*
2. Почтовый адрес: г. Россошь ул. Линейная, 1
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации г. Россошь ул. Линейная, 1
4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом www.lokomotivross.ru
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 www.lokomotivross.ru
6. Адрес электронной почты ***GKHLOKOMOTIV@yandex.ru***
7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Руководитель Ф.И.О. Шевченко Григорий Александрович	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	Понедельник с 16-00 до 18-00	5-42-11 5-52-02
Аварийно-диспетчерская служба	прием заявок потребителей	круглосуточно	5-42-11 5-52-02
техник-смотритель	вызов по заявкам потребителей	С 8-00 до 17-00 ежедневно	5-42-11 5-52-02
паспортист	Делопроизводство по паспортному столу	с 8-00 до 15-30 ежедневно пятница - паспортный стол	5-42-11 5-52-02

II. Информация о Представителях Управляющей организации.

Представитель Управляющей организации	Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
Представитель по расчетам с потребителями	<u>ООО ЖКХ «Локомотив»</u> (наименование орг-ции) Ф.И.О. руководителя: <u>Шевченко Г.А.</u>	- расчеты и начисления платы по Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией, - подготовка и доставка потребителям платежных документов,

	Адрес приема потребителей: <u>г. Россошь ул. Линейная ,1</u> Телефон: 5-42-11; 5-52-02 Гл. бухгалтер Филиппенко А.Н. Бухгалтер Маркова Л.Е.	- прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи
Представитель по эксплуатации приборов учета	<u>ООО ЖКХ «Локомотив»</u> <i>(наименование орг-ции)</i> Ф.И.О. руководителя: <u>Шевченко Г.А.</u> Гл. инженер Бовкун. А.А. Энергетик Фомовской А.А. Адрес приема потребителей: <u>г. Россошь ул. Линейная ,1</u> Телефон: 5-42-11; 5-52-02	- установка, замена, организация поверки индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов, - введение установленных потребителями индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в эксплуатацию, - проверка наличия или отсутствия индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, (распределителей) и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях таких приборов учета (распределителей); - снятие показаний общедомового и индивидуальных приборов учета в автоматическом режиме (при установленном соответствующем оборудовании), или по заявкам потребителей.

Все положения Договора и приложений к нему, регулирующие отношения потребителей с Представителем, при отсутствии соответствующего Представителя относятся к отношениям потребителей с Управляющей организацией.

III. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства.

Органы государственного жилищного надзора Жил. Инспекция Воронежской области г. Воронеж, ул. Кирова, д.6а
 (наименование, адрес, телефон)

Территориальный орган Роспотребнадзора по Россошанскому району г. Россошь, ул. 50 Лет СССР, д. 1А тел. 2-72-12
 (наименование, адрес, телефон)

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Администрация г.п.г. Россошь г. Россошь, пл. Ленина, 4 тел.2-17-87
 (наименование, адрес, телефон)

Органы прокуратуры г. Россошь, ул. Алексеева , 2А тел. 2-32-67
 (наименование, адрес, телефон)

Единая аварийно-диспетчерская служба 112 г. Россошь, пл. Ленина, 4
 (наименование, адрес, телефон)

IV. Информация о ресурсоснабжающих организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета с рассрочкой платежа

Сведения об организациях, которые в соответствии с Законом об энергосбережении не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязаны предоставить рассрочку по оплате услуг по установке прибора учета.

Вид прибора учета	Наименование ресурсоснабжающей организации принимающей в эксплуатацию	Адрес	Телефон для приема заявок на установку приборов учета и согласование условий о рассрочке платы
	ООО ЖКХ «Локомотив»	г. Россошь, ул. Линейная, 1	5-41-11
	ООО «Россошанские коммунальные системы»	г. Россошь, ул. Пролетарская, 72	2-94-11
	МУП ЖКХ г. Россошь «Химик»	Воронежская обл, р-н. Россошанский, г. Россошь, ул. 9 Января, д. 33Б	<u>2-09-78</u>
	ГУП «Облкоммунсервис»	г. Воронеж, ул. Кривошеина. 11И	8-473 2126243
	ПАО «ТНС энерго Воронеж»	г. Воронеж, ул. Меркулова, 7 (г. Россошь пл. Октябрьская, 22)	8(47396) 2-23-67 8 (47396) 2-48-66

Директор ООО ЖКХ «Локомотив»

Председатель Совета дома:

« ____ » _____ 2021г

« ____ » _____ 2021г



Г.А. Шевченко.

И.В. Толомеев