

Проект
ДОГОВОР УК-5Г
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(между управляющей организацией и товариществом собственников жилья)

г. Обнинск

«___» _____ 2025 г.

Товарищество собственников жилья «Наш дом», созданное в многоквартирном доме, по адресу: ул. Гагарина, д. 5, г. Обнинск (далее - МКД), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя ТСЖ _____, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Ефимовой Инги Олеговны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников МКД (Протокол № ___ от «___» _____ 2025 г.) дома №5 по ул. Гагарина.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Калужской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, арендаторам, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация с «___» _____ 2025 г. оказывает услуги по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных и иных услуг на основе договоров между управляющей организацией и собственниками.

Управление спецсчетом и решение вопросов капитального ремонта МКД осуществляет ТСЖ «Наш дом», который является владельцем спецсчета.

Стоимость содержания и ремонта общего имущества дома на момент передачи определяется утвержденной ранее сметой расходов ТСЖ.

Управляющая организация в пределах сметы оплачивает расходы ТСЖ по содержанию спецсчета, зарплаты бухгалтера и председателя ТСЖ (**приложение №3** к данному договору), путем перечисления на расчетный счет ТСЖ.

В состав платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются работы, выполняемые Управляющей организацией в вынужденном, аварийном режиме на сетях водоснабжения и водоотведения, в том числе расположенных за границами балансовой принадлежности, установленной в соответствии с обязательными требованиями Правительства Российской Федерации.

2.3. За обслуживание лифтов, включая аварийно-техническое обслуживание, страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифтов) и ежегодное техническое освидетельствование лифтов вносят плату только жилые помещения, расположенные выше 1 этажа, нежилые помещения, расположенные на 1 этаже плату за данные вид услуги, не вносят.

2.4. ТСЖ «Наш дом» передает ООО «Региональная управляющая компания» по отдельным актам необходимые финансовые, хозяйственные материалы, Акты и другие документы, а также имеющиеся расходные материалы и оборудование для хозяйственных нужд.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями

настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, и иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, в этом доме:

- Интернет;
- телерадиовещания;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- других услуг.

3.1.5. Информировать ТСЖ и/или Собственников о заключении договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (или ТСЖ), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСЖ и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Представлять ТСЖ и/или собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта.

3.1.8. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.9. Предоставлять ТСЖ, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.10. Информировать ТСЖ, Собственников, арендаторов и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг или качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации.

3.1.11. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета и заносить полученные показания в журнал учета, предоставлять потребителю по его требованию сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.12. Информировать ТСЖ, Собственников, арендаторов и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в МКД, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение.

3.1.13. Не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Принимать участие в приемке и осуществлять ввод в эксплуатацию такого прибора учета с составлением акта и фиксацией начальных показаний приборов, вносить соответствующую информацию в техническую документацию дома.

3.1.14. Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

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

3.1.16. Представлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.17. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, от использования общего имущества Собственников либо его части вносимые на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на работы по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.18. Доводить до сведения ТСЖ предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственников внесения платы в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными ТСЖ и/или Собственниками проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

Взыскивать в судебном и вне судебного порядке с собственников задолженности по оплате за помещение в МКД, а также по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.5. Готовить предложения для ТСЖ по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме. План на текущий ремонт согласовывается и устанавливается на основании протоколов общего собрания собственников.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ТСЖ, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.4. Доводить до Собственников отчет Управляющей организации.

3.3.5. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества (п. 3.1.33 настоящего договора).

3.3.6. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров.

3.3.7. Предоставить при заключении настоящего Договора или незамедлительно по требованию Управляющей организации свои персональные данные и идентификаторы гражданина (СНИЛС, ОГРНИП, ИНН или данные паспорта гражданина РФ или данные водительского удостоверения и сведения о дате и месте рождения), управляющей организации, а также согласие на передачу своих персональных данных третьим лицам-организациям, осуществляемых обработку персональных данных с целью формирования платежных документов за жилищно-коммунальные услуги и иных документов, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3.8. Нести обязанности, установленные п.2. ст. 259.4. Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой собственник недвижимой вещи, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать, путем возмещения (покрытия) таких расходов Управляющей организации в срок не позднее 10 (десяти) рабочих с момента получения письменного требования о возмещении дополнительных расходов и издержек по содержанию и сохранению общего имущества от Управляющей организации в размере и в порядке, установленными таким требованием.

3.3.9. В случае, если в результате деятельности по управлению многоквартирным домом при исполнении настоящего Договора Управления, Управляющей организацией или лицами, за действия которых согласно условиям настоящего договора и действующего законодательства, ответственность перед собственниками и третьими лицами несет Управляющая организация, причинен вред имущественным и (или) нематериальным интересам собственника (далее «факт причинения вреда»), а ответственность Управляющей организации перед собственниками и третьими лицами, на момент причинения вреда застрахована, Собственник, в случае факта причинения вреда, при получении сведений от Управляющей организации о наличии действующего договора страхования ответственности, обязан обратиться за возмещением вреда и получением страхового возмещения непосредственно к Страховщику (лицу, с которым у Управляющей организации был заключен действовавший на момент причинения вреда договор страхования ответственности). В случае, если страхового возмещения недостаточно для того, чтобы полностью возместить причиненный собственнику вред, собственник вправе обратиться непосредственно к Управляющей организации за возмещением разницы между страховым возмещением и фактическим размером ущерба, согласно положениям, ст. 1072 Гражданского кодекса Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению, что обязанность у Управляющей организации по возмещению вреда, в случае страхования гражданской ответственности, перед собственником не наступает ранее, чем Собственник обратится за выплатой страхового возмещения к Страховщику.

3.4. ТСЖ вправе

3.4.1. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг по капитальному ремонту общего имущества дома.

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

3.4.2. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору ТСЖ вправе обратиться за защитой своих прав в ГЖИ.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, если размер платы Собственников по Договору не обеспечивает рентабельную работу

Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора.

5.2. По соглашению сторон или по инициативе одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 30 дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы.

5.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, она одновременно с уведомлением ТСЖ и Собственников должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора за 30 дней до расторжения договора.

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

5.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

5.7. В случаях, предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

5.8. Управляющая организация за 5 дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен на 1 год(а) и вступает в действие с "___" _____ 2025 г.

6.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

6.3. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления МКД или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

7.1. Стороны пришли к соглашению, что Управляющая организация вправе взыскать с собственника/нанимателя задолженность по настоящему договору по оплате за помещение в многоквартирном доме, коммунальные услуги и иные, установленные в соответствии с Жилищным законодательством Российской Федерации обязательные платежи, в бесспорном порядке по исполнительной надписи нотариуса по исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Обращение к нотариусу за совершением исполнительной надписи Управляющая организация осуществляет на основании условий настоящего договора и расчета задолженности должника Управляющей организации.

7.2. При совершении исполнительной надписи сумма долга, подлежащего взысканию, определяется нотариусом исходя из расчета задолженности по денежным обязательствам.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что отмена исполнительной надписи должником может быть осуществлена исключительно в судебном порядке.

7.4. Стороны установили договорную подсудность, и пришли к Соглашению, что споры о взыскании Управляющей организацией задолженностей по оплате за жилое/нежилое помещение, коммунальных услуг, с собственников, нанимателей, проживающих совместно с нанимателями лиц, в том числе заявления о выдаче судебных приказов, а также споры по иным требованиям, когда они заявлены к Собственнику, нанимателям, лицам, проживающим совместно с

нанимателем, Управляющей организацией, разрешаются в судах по месту нахождения Управляющей организации.

7.5. Все работы, выполняемые Управляющей организацией в вынужденном, аварийном режиме на сетях и имуществе, не отнесенном, согласно установленным в соответствии с действующим законодательством требованиям к разграничению зон эксплуатационной ответственности Управляющей организации (п. 8 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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»), признаются Сторонами договора работами, вызванными обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, в связи с чем при определении в договоре управления должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом его естественного износа их предпринимательским риском, такие работы в состав оплаты не включены, в связи с чем собственники обязаны компенсировать управляющей организации такие расходы (далее "незапланированные, непредвиденные расходы"). Компенсация фактически понесенных Управляющей организации незапланированных, непредвиденных расходов производится собственниками путем распределения стоимости таких расходов на каждый метр принадлежащих собственникам помещений, путем выставления отдельной строкой в платежном документе.

7.6. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов в пределах следующих границ общего имущества - внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, согласно п. 8 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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».

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Заказчик»

ТСЖ «Наш Дом»

249034, Калужская обл., г. Обнинск, ул.

Гагарина, д. 5, офис 2

ИНН 4025424665

КПП 402501001

р/счет 40703810022240000095

Отделение № 8608 СБ РФ г. Калуга

к/счет 30101810100000000612

БИК 042908612

тел. (48439)9-26-53

«Исполнитель»

**ООО «Региональная Управляющая
Компания»**

249038, Калужская обл., г. Обнинск, пр.

Самсоновский проезд, дом 10

ИНН/ КПП 4025413335/402501001

р/счет 40702810322230101414

Среднерусский банк ПАО Сбербанк

Отделение № 8608 Сбербанка России

ПАО Сбербанк

к/счет 30101810100000000612

БИК 042908612

И.О. Ефимова

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Коридоры.
8. Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
9. Крыши.
10. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
11. Служебные помещения.
12. Подсобные помещения.
13. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
14. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории, детская, малые архитектурные формы.
15. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
16. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Председатель ТСЖ «Наш Дом»

И.О. Ефимова
Директор ООО «Региональная УК»

Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
2. Осмотры технического состояния объекта с последующим устранением выявленных нарушений.
3. Аварийное обслуживание.
4. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
5. Уборка дворовой территории.
6. Косметический ремонт и уход за детскими дворовыми площадками, хозяйственными площадками, дворовыми местами для отдыха взрослых (лавочки, беседки и пр. малые формы).

	Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах	Периодичность в год
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД, м2 - 10010,6	
	Конструктивные элементы здания	
	Фундаменты	
1	Замена ламп	1
2	Замена выключателей	1
3	Замена патронов	1
	Внутридомовое инженерное оборудование	
	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров	
4	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2
5	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	2
6	Осмотр кирпичных и железобетонных перекрытий	2
7	Осмотр внутренней отделки стен	2
8	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2
9	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков	2
10	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	1
11	Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах	1
12	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1
13	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения и устранение незначительных неисправностей	1
14	Промывка участка водопровода	1
15	Проверка исправности канализационных вытяжек	1
16	Прочистка канализационного лежачка	1
17	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1
18	Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отпления	1
19	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	2
20	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	1
21	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	2
22	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1

23	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1
24	Замеры сопротивления изоляции проводов	1
25	Аварийно-восстановительные работы в домах не оборудованных газовыми плитами, при сроке эксплуатации до 10 лет	1
Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы		
Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования		
26	Подметание и влажная уборка полов во всех помещения общего пользования первого этажа	247
27	Подметание и влажная уборка полов во всех помещения общего пользования выше первого этажа	52
28	Мытье лестничных площадок и маршей первого этажа	247
29	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа	52
30	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением	104
31	Мытье лифтов	104
32	Дезинфекция контейнеров	12
33	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	3
34	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2
35	Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	2
36	Влажная протирка стен (с моющим средством)	1
37	Влажная протирка перил лестниц (моющим средством)	3
38	Обметание пыли с потолков в помещениях общего пользования	1
39	Мытье стен и дверей кабины лифта	52
40	Влажная протирка отопительных приборов моющим средством	2
41	Очистка чердаков и подвалов от строительного мусора	1
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
42	Подметание и уборка земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	150
43	Формовочная обрезка деревьев до 5 м	2
44	Вырезка сухих ветвей и поросли	2
45	Обрезка под естественный вид крон деревьев с помощью лестницы или стремянки	2
46	Формирование кроны кустарников	1
47	Обрезка под естественный вид крон кустарников	2
48	Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора	3
49	Уборка газонов от случайного мусора	15
50	Очистка урн от мусора	247
51	Стрижка газонов	6
52	Полив газонов	6
53	Очистка кровли от мусора и листьев	2
54	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием	20
55	Сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием	35
56	Сдвигание свежеевпавшего снега толщиной свыше 2 см в валы или кучи трактором	5
57	Посыпка территории 1 класса песком	17

58	Дезинсекция подвалов	1
60	Услуги дератизации (истребление грызунов)	1
61	Техническое обслуживание системы теплоснабжения	12
62	Содержание расчетного центра: начисление, учет, ведение базы данных, распечатка платежных документов, прием населения, паспортный учет, управление, налоги, работа с должниками, система ГИС ЖКХ, работа с УЗСН (соцслужба) для получения населением льгот и компенсаций	12
63	Аварийно-техническое обслуживание лифтов	12
64	Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифтов), по договору	1
65	Техническое освидетельствование лифтов	1

 Председатель ТСЖ «Наш Дом»

 И.О. Ефимова
 Директор ООО «Региональная УК»

Структура расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома

1. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
2. Осмотры технического состояния объекта с последующим устранением выявленных нарушений.
3. Аварийное обслуживание.
4. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
5. Уборка дворовой территории.
6. Косметический ремонт и уход за детскими дворовыми площадками, хозяйственными площадками, дворовыми местами для отдыха взрослых (лавочки, беседки и пр. малые формы).

Расчет

Стоимости содержания и ремонта общего имущества жилого помещения

	Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах	Периодичность в год	Плата руб./мес. за 1 кв.м., общей площади жилого и нежилого помещения руб. без НДС	Месячная стоимость работ и услуг без НДС	Годовая стоимость работ и услуг без НДС
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД, м2 - 10010,6		Гагарина, 5		
	Конструктивные элементы здания				
	Фундаменты				
1	Замена ламп	1	0,07	720,76	8 649,16
2	Замена выключателей	1	0,03	250,27	3 003,18
3	Замена патронов	1	0,03	330,35	3 964,20
	Внутридомовое инженерное оборудование				
	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров				
4	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2	0,04	420,45	5 045,34
5	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	2	0,14	1 371,45	16 457,43
6	Осмотр кирпичных и железобетонных перекрытий	2	0,17	1 671,77	20 061,24
7	Осмотр внутренней отделки стен	2	0,19	1 881,99	22 583,91
8	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2	0,17	1 661,76	19 941,12
9	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков	2	0,14	1 421,51	17 058,06
10	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	1	0,01	60,06	720,76
11	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1	0,13	1 281,36	15 376,28
12	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1	0,13	1 281,36	15 376,28
13	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения и устранение незначительных неисправностей	1	0,70	6 967,38	83 608,53
14	Промывка участка водопровода	1	0,38	3 844,07	46 128,84
15	Проверка исправности канализационных вытяжек	1	0,10	981,04	11 772,47
16	Прочистка канализационного лежачка	1	0,17	1 711,81	20 541,75
17	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1	0,12	1 181,25	14 175,01
18	Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отпления	1	0,12	1 211,28	14 535,39
19	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	2	0,12	1 201,27	14 415,26
20	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	1	0,25	2 512,66	30 151,93
21	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	2	0,06	640,68	7 688,14
22	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1	0,19	1 902,01	22 824,17
23	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1	0,07	690,73	8 288,78

24	Замеры сопротивления изоляции проводов	1	0,05	520,55	6 246,61
25	Аварийно-восстановительные работы в домах не оборудованных газовыми плитами, при сроке эксплуатации до 10 лет	1	0,95	9 500,06	114 000,71
Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы					
Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования					
26	Подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования первого этажа	247	1,10	11 011,66	132 139,92
27	Подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования выше первого этажа	52	2,50	25 026,50	300 318,00
28	Мытье лестничных площадок и маршей первого этажа	247	0,12	1 171,24	14 054,88
29	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа	52	0,18	1 841,95	22 103,40
30	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением	104	0,03	280,30	3 363,56
31	Мытье лифтов	104	0,06	550,58	6 607,00
32	Дезинфекция контейнеров	12	0,04	440,47	5 285,60
33	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	3	0,33	3 333,53	40 002,36
34	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2	0,11	1 101,17	13 213,99
35	Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	2	0,01	130,14	1 561,65
36	Влажная протирка стен (с моющим средством)	1	0,14	1 351,43	16 217,17
37	Влажная протирка перил лестниц (моющим средством)	3	0,20	1 992,11	23 905,31
38	Обметание пыли с потолков в помещениях общего пользования	1	0,12	1 151,22	13 814,63
39	Мытье стен и дверей кабины лифта	52	0,05	450,48	5 405,72
40	Влажная протирка отопительных приборов моющим средством	2	0,02	150,16	1 801,91
41	Очистка чердаков и подвалов от строительного мусора	1	0,03	330,35	3 964,20
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома					
42	Подметание и уборка земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	150	1,50	15 015,90	180 190,80
43	Формовочная обрезка деревьев до 5 м	2	0,04	440,47	5 285,60
44	Вырезка сухих ветвей и поросли	2	0,04	440,47	5 285,60
45	Обрезка под естественный вид крон деревьев с помощью лестницы или стремянки	2	0,04	440,47	5 285,60
46	Формирование кроны кустарников	1	0,13	1 301,38	15 616,54
47	Обрезка под естественный вид крон кустарников	2	0,17	1 671,77	20 061,24
48	Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора	3	0,13	1 251,33	15 015,90
49	Уборка газонов от случайного мусора	15	0,07	690,73	8 288,78
50	Очистка урн от мусора	247	0,33	3 303,50	39 641,98
51	Стрижка газонов	6	0,26	2 562,71	30 752,56
52	Полив газонов	6	0,02	210,22	2 522,67
53	Очистка кровли от мусора и листьев	2	0,08	770,82	9 249,79
54	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием	20	0,89	8 909,43	106 913,21
55	Сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием	35	1,60	16 016,96	192 203,52
56	Сдвигание свежеевпавшего снега толщиной свыше 2 см в валы или кучи трактором	5	0,30	3 003,18	36 038,16
57	Посыпка территории 1 класса песком	17	0,17	1 681,78	20 181,37
58	Дезинсекция подвалов	1	0,03	280,30	3 363,56

60	Услуги дератизации (истребление грызунов)	1	0,04	360,38	4 324,58
61	Техническое обслуживание системы теплоснабжения	12	2,90	29 030,74	348 368,88
62	Содержание расчетного центра: начисление, учет, ведение базы данных, распечатка платежных документов, прием населения, паспортный учет, управление, налоги, работа с должниками, система ГИС ЖКХ, работа с УЗСН (соцслужба) для получения населением льгот и компенсаций	12	3,20	32 033,92	384 407,04
63	Аварийно-техническое обслуживание лифтов	12	3,22	32 234,13	386 809,58
64	Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифтов), по договору	1	0,03	340,36	4 084,32
65	Техническое освидетельствование лифтов	1	0,03	250,27	3 003,18
66	Текущий ремонт	12	1,85	18 519,61	222 235,32
Итого без НДС			26,60	266 291,97	3 195 503,65
ИТОГО С НДС 5%:			27,93	279 606,57	3 355 278,83

	Содержание спецсчета и ТСЖ (вычитается 1% минимального налога на счет управляющей организации. Оплата производится пропорционально поступлению средств по статье расходов "Содержание ТСЖ")		3,50	35 037,10	420 445,20
--	---	--	------	------------------	------------

1. Затраты на зарплату, налоги (ОМС, ФСС, Пенсионный фонд является 30% страховые взносы, подоходный налог 13%, минимальный налог 1 %, НДС 5 %), материалы инвентарь, спецодежда и т.д.
2. Тариф может быть изменен при удорожании стоимости работ (услуг) третьего лица (непосредственного исполнителя работ).
3. В тариф не входит обслуживание инженерных наружных сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетей связи, расположенных за границами балансовой принадлежности, установленной в соответствии с обязательными требованиями Правительства Российской Федерации.

В тариф не входит обслуживание наружного водопровода и системы водоотведения, а также системы линейной канализации, трансформаторной подстанции.

Аварийное обслуживание производится ЕАДС (Единой аварийной диспетчерской службой)

По всем вопросам Вы можете обращаться в офис Управляющей компании, по адресу: г. Обнинск, ул. Гагарина, д.5, оф.7, телефон: 5-80-89, 2-50-60.

Ефимова Инга Олеговна 8(910)520-98-88, руководитель.

Электронная почта: ukregion@bk.ru

Сайт: www.uk-ruk.ru

Председатель ТСЖ «Наш Дом»

И.О. Ефимова
Директор ООО «Региональная УК»

**Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,
устройств и оборудования между Управляющей организацией и
собственниками помещений многоквартирного дома**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности собственников
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Центральные стояки системы отопления, ответвления от стояков до и после запорной арматуры, общедомовой прибор учета, общедомовые приборы отопления.	4. Узел учета тепла, внутриквартирные сети, радиаторы отопления.
5. По строительным конструкциям: 5.1. крыши, козырьки над входами в подъезды; 5.2. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонные и иные ограждающие несущие конструкции); 5.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).	5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение, квартиру.
6. По инженерным коммуникациям: 6.1. Сети электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетей связи. Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетей связи, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.	6. Внутриквартирные сети.

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, и они обязуются:

- обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;
- своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;
- обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;
- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

Председатель ТСЖ «Наш Дом»

И.О. Ефимова
Директор ООО «Региональная УК»