

Договор управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и застройщиком)

г. Тверь

02.03.2025г.

ООО «Высота» в лице директора Никитина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 13 от 15.04.2015г., выданной Главным управлением «Государственная жилищная инспекция» Тверской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

ООО СЗ «АКАДЕМИЯ» в лице директора Ликандрога Германа Романовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. По данному Договору Застройщик выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решений учредителей Ликандрога Германа Романовича и Басарыгина Андрея Александровича от 02.06.2024 г. и от 28.02.2025г.

1.3. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги участникам долевого строительства, собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.4. Многоквартирный дом, введенный в эксплуатацию (I и II этап), расположен по адресу: гор. Тверь, улица Академическая, д.4.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования помещениями участниками долевого строительства и собственниками помещений, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение всего срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: гор. Тверь, улица Академическая, д.4 (далее – «многоквартирный дом», «МКД»), участникам долевого строительства, собственникам помещений и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, понимаются: члены семей участников долевого строительства, собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

2.4. Управляющая организация уполномочена за свой счет привлекать специалистов, специализированные и ресурсоснабжающие организации, иных лиц, в т.ч. путем заключения с ними необходимых договоров.

2.5. Управляющая организация обязуется открыть лицевые счета для участникам долевого строительства, собственников жилых помещений на каждое помещение в МКД.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору.

2.7. В течение действия настоящего Договора Застройщик не ведет самостоятельной деятельности по управлению и эксплуатации многоквартирным домом. В случае объективной необходимости осуществить какие-либо действия или мероприятия по управлению и эксплуатации многоквартирным домом, Застройщик обязан предварительно согласовать их порядок, статьи расходов по ним с Управляющей организацией. При этом Застройщик поручает ведение всех финансово-расчетных операций Управляющей организации.

2.8. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.9. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.10. Многоквартирный дом передается Застройщиком в управление Управляющей организации по Акту приема-передачи, с даты подписания которого Управляющая организация приступает к исполнению настоящего Договора.

2.11. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, которые возможны в сложившихся условиях для достижения целей управления, в том числе перераспределяя поступающие денежные средства в оплату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, исходя из фактических затрат, за исключением затрат, связанных с административно-управленческими расходами Управляющей организации, перераспределение денежных средств в отношении которых не производится.

2.12. При решении об оплате коммунальных услуг напрямую в ресурсоснабжающую организацию, собственники помещений самостоятельно заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов от своего имени. В ином случае, оплата коммунальных услуг осуществляется через Управляющую организацию.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме своевременно и качественно. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Заключать договоры с соответствующими организациями-поставщиками для оказания услуг (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), необходимых для надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, о чем немедленно информировать Застройщика. Оплата услуг осуществляется за счет собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.4. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Застройщика о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.5. Направлять Застройщику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в течение действия гарантийного срока.

3.1.6. В месячный срок предоставлять Застройщику по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Застройщика в сроки, согласованные Сторонами по каждой заявке.

3.1.8. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о работе Управляющей организации путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.9. Принимать участие в случае необходимости в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Застройщика.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Устанавливать размеры обязательных платежей участников долевого строительства и/или собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества по согласованию с Застройщиком и собственниками помещений.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Не препятствовать доступу представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.2. Сообщить Управляющей организации о ранее заключенных договорах с организациями-поставщиками на оказание услуг для надлежащей эксплуатации многоквартирного дома и предоставить заключенные договоры, дополнительные соглашения к ним (их копии).

3.3.3. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Управляющей компанией в процессе эксплуатации. Недостаток и дефекты считаются выявленными, если на основании письменной заявки Управляющей компании Стороны совместно их заактивировали.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за иные услуги в случае их оказания собственникам помещений многоквартирного дома;
- размером коммунальных услуг, в соответствии с договорами, заключенными с РСО.

4.2. С момента подписания акта приема-передачи Участником долевого строительства помещений, последний обязуется в течение 1 месяца внести предварительную оплату расходов по техническому обслуживанию данных помещений и коммунальных услуг (расходы по электроснабжению, подаче холодной воды, канализации, вывоз бытовых отходов, охране МКД и

т.п.), соразмерно доле Участников долевого строительства в праве общей долевой собственности в общем имуществе, исходя из фактических, документально подтвержденных затрат на эксплуатацию, согласно смет, представляемой Застройщиком или эксплуатирующей организацией – Управляющей компанией ООО «Высота». В случае нехватки средств, Участники долевого строительства обязаны дополнительно внести необходимую сумму исходя из фактически, документально подтвержденных затрат. Излишне уплаченная Участниками долевого строительства сумма, учитывается при оплате эксплуатационных расходов за следующий период.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает в полном объеме расходы по содержанию Жилого помещения, общего имущества и придомовой территории пропорционально доле в праве общей долевой собственности в общем имуществе с даты подписания двустороннего акта приема-передачи помещений в МКД и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество (кроме расходов, указанных в п. 4.2. договора, которые оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно).

4.4. Участник долевого строительства имеет право с момента подписания Акта приема-передачи помещений в МКД и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество осуществить все необходимые действия по заключению с Управляющей организацией договора на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта.

4.2. Управляющая организация самостоятельно осуществляет сбор денежных средств от участников долевого строительства, собственников жилых и/или нежилых помещений, Застройщик не несет ответственность в случае невнесения ими платы. Управляющая организация самостоятельно обращается в суд за взысканием задолженности с участникам долевого строительства и собственников помещений.

4.3. Собственник вносит на расчетный счет Управляющей организации или через организацию, с которой Управляющая организация заключила соответствующий договор, платежи **не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.**

4.4. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества утверждается Застройщиком на основании предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится Управляющей организацией по отдельному договору с Застройщиком о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Гарантийные обязательства.

5.1. Застройщик передает Управляющей организации многоквартирный жилой дом, качество которого соответствует проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. При выявлении в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных работ ненадлежащего качества в общем имуществе многоквартирного дома Застройщик безвозмездно и в разумный срок устраняет недостатки в порядке гарантийного обслуживания.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Управляющая организация не осуществляет охрану и не несет материальную ответственность за сохранность имущества собственников, пользователей, Застройщика.

6.4. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине собственников, обеспечивает Управляющая организация за счет средств собственников либо собственник с согласия Управляющей организации.

6.5. Собственники несут имущественную ответственность, в т.ч. перед Управляющей организацией за действия лиц, которым они предоставили свое помещение во владение и/или пользование (аренду).

7. Осуществление контроля за исполнением условий Договора.

7.1. Застройщик осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

7.2. В случае обнаружения Застройщиком недостатка в работе Управляющей организации, Застройщик обязан направить в Управляющую организацию письменную заявку на устранение недостатка. Управляющая организация и Застройщик в течение 7 (семи) дней (в аварийных ситуациях – в течение суток) совместно формируют комиссию, в состав которой входят по два представителя от каждой из сторон и, в случае необходимости, представитель соответствующей снабжающей организации.

7.3. По результатам работы комиссии составляется Акт, в котором устанавливается факт недостатка, его причины, виновное лицо, сроки и порядок устранения недостатка, ответственные лица. По обоснованному заявлению виновной Стороны срок устранения недостатка, согласованный в Акте, может быть продлен, но не более чем еще на 30 (тридцать) дней.

8. Срок действия договора, Порядок его изменения и расторжения.

8.1. Договор действует с «02» марта 2025 года до «02» июня 2025 года.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон, кроме тех положений, которые не подлежат изменению на основании двухстороннего волеизъявления. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, влияющих на обязательства сторон по Договору.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.4. Действие настоящего Договора может быть прекращено:

- в связи с проведением органом местного самоуправления конкурса по выбору управляющей организации - в день подписания договора управления с выигравшей конкурс управляющей организацией;

- в связи с выбором собственниками помещений способа управления многоквартирным домом - в соответствии с действующим законодательством;

- в связи с окончанием срока действия Договора - по заявлению одной из Сторон, направленного другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия Договора. При отсутствии такого заявления какой-либо Стороны о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях с сохранением порядка пролонгации на последующие периоды.

8.5. По требованию Застройщика настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Управляющая организация:

- более двух раз подряд по истечению согласованного сторонами срока, включая его продление, не устранила недостатки в своей работе, выявленные в порядке п.7.2 настоящего Договора;

- за календарный год допустила три и более просрочки (более чем на 30 (тридцать) дней каждая) сроков устранения недостатков в своей работе, выявленных в порядке п.7.2 настоящего Договора, включая их продление.

8.6. Застройщик вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Управляющей организации письменного предупреждения о необходимости исполнения ею обязательства в разумный срок с приложением протокола заседания Правления Застройщика с решением данному вопросу. Односторонний отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора не допускается.

8.7. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Застройщика не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора. Настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

8.8. В связи с прекращением Договора в любом порядке, Стороны обязуются окончательно исполнить свои договорные обязательства и урегулировать все взаиморасчеты.

9. Заключительные условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в досудебном претензионном порядке со сроком рассмотрения письменной претензии до 30 дней. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

№ 1. Состав общего имущества многоквартирного дома;

№ 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

№ 3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№ 4. Состав платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

10. Реквизиты, подписи Сторон

Застройщик
ООО СЗ «АКАДЕМИЯ»

170033, Тверская обл, Тверь г, Цанова б-р,
дом 1Б, помещение XVIIIВ, офис 303
Тел. (4822) 78-87-99
ИНН 6950242866, КПП 695001001
ОГРН 1206900010173
Р/счет 40702810163000013033
в ПАО Сбербанк
БИК 042809679
К/счет 30101810700000000679

Директор
МФ

Ликандров Г.Р.

Управляющая организация
ООО «ВЫСОТА»

170007, г. Тверь, ул.Розы Люксембург, д.68,
корп.5, пом.027
Тел. (4822) 41-61-06
ИНН 6901047527, КПП 690101001
ОГРН 1046900008407
Р/счет № 40702810502220001450
в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
К/счет: 30101810200000000593

Директор
МФ

Никитин А.В.

**СОСТАВ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

I этап строительства:

Адрес многоквартирного дома: г.Тверь, ул. Академическая, д.4.

Серия, тип постройки: ---

Год постройки: 2024г.

Количество этажей: 9, в том числе, количество подземных этажей: 1.

Количество секций: 3

Степень износа по данным государственного технического учета (в %): 0

Кадастровый номер земельного участка: 69:40:0300051:13

Год последнего комплексного капитального ремонта: ---

Количество лифтов: 3.

Общая площадь многоквартирного дома: 6295,0 кв.м.

Общая площадь жилых помещений: 4324,4 кв.м.

Площадь нежилых помещений, входящих в общедолевою собственность — 988,5 кв.м., в том числе помещение для занятия физкультурой — 223,7 кв.м.;

- всего квартир - 87;
- общая площадь квартир (без лоджий) — 4324,4 кв.м.;

в том числе:

- 1-комнатных - 46; общей площадью- 1580,7 кв.м.; жилая — 672,1 кв.м.
- 2-комнатных - 33; общей площадью — 2191,9 кв.м.; жилая — 1050,1 кв.м.
- 3-комнатных - 8; общей площадью — 551,8 кв.м.; жилая — 293,4 кв.м.

II этап строительства:

Адрес многоквартирного дома: г.Тверь, ул. Академическая, д.4 .

Серия, тип постройки: ---

Год постройки: 2025г.

Количество этажей: 8, в том числе, количество подземных этажей: 0.

Количество секций: 2.

Степень износа по данным государственного технического учета (в %): 0.

Кадастровый номер земельного участка: 69:40:0300051:13

Год последнего комплексного капитального ремонта: ---

Количество лифтов: 2.

Общая площадь многоквартирного дома: 4598,0 кв.м.

Общая площадь жилых помещений: 3626,4 кв.м.

Площадь нежилых помещений, входящих в общедолевою собственность — 442,8 кв.м.

- всего квартир - 56;
- общая площадь квартир (без лоджий) — 3428,9 кв.м.;

в том числе:

- 1-комнатных - 16; общей площадью- 558,2 кв.м.
- 2-комнатных - 40; общей площадью — 2870,7 кв.м.

Инженерное обеспечение объекта:

- холодное водоснабжение централизованное;
- канализация централизованная;
- электроснабжение централизованное;
- газоснабжение централизованное;
- теплоснабжение и горячее водоснабжение индивидуальное поквартирное (установлены автономные газовые котлы);
- лифтовое оборудование;
- электроотопительное оборудование в подъездах;
- электроотопительное оборудование в насосной станции;
- электроотопительное оборудование в машинном отделении шахт лифтов;
- дымоходы.

Подписи Сторон:

Застройщик
ООО СЗ «АКАДЕМИЯ»

Директор

МП



Ликандров Г.Р.

Управляющая организация
ООО «ВЫСОТА»

Директор

МП



Никитин А.В.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

по адресу: г. Тверь, ул. Академическая, д.4

Виды работ	Период выполнения
Подготовка к весенне-летнему периоду	
Проверка исправности оконных блоков. Работы по регулировке доводчиков дверей	до 01 июня
Осмотр кровли и парапетов, очистка кровли от посторонних предметов и мусора	до 15 апреля
Осмотр фасада, козырька над входными крыльцами	до 01 апреля
Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения, труб, зачеканка фасонных частей)	до 01 апреля
Испытание водопроводной сети, при необходимости ремонт наружных гидрантов	до 01 сентября
Подготовка к осенне-зимнему периоду	
Комиссионный, совместно с представителями Заказчика и Исполнителя, осмотр жилого дома, внутренних и наружных коммуникаций, придомовой территории, ограждений с составлением акта	По окончании весенне-летнего периода
Составление плана по подготовке жилого дома, инженерных сетей, придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний период. Его утверждение с указанием сроков выполнения намеченных мероприятий, определение источников финансирования	До 15 сентября
Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и крышных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	по мере необходимости
Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год
Работы по ремонту доводчиков на входных дверях	по мере необходимости
Остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	по мере необходимости
Ремонт и укрепление входных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках)	по мере необходимости
Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций	с 01 июня по 16 октября и по мере необходимости
Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	с 01 июня по 01 сентября и по мере необходимости
Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	1 раз в год
Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	1 раз в год и по мере необходимости
Гидравлические испытания системы в соответствии с Правилами технической эксплуатации жилищного фонда, а также требованиями	с 01 июня по 01 сентября

технического надзора энергоснабжающей организации и Управляющей компании с оформлением соответствующего акта	
Проведение гидропромывки системы по подготовке системы отопления к отопительному периоду	с 01 июня по 01 сентября
Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе	с 01 июня по 01 сентября (1 раз в 3 года)
Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление порванной изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	с 01 июня по 01 сентября и по мере необходимости
Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	по мере необходимости до 01 сентября
Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	с 01 мая по 30 сентября
Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	с 01 мая по 30 сентября
Снятие показаний приборов	1 раз в месяц до 25 числа
Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года	
Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5 % от общей протяженности на доме в год	с 01 мая по 16 октября
Проведения технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц
Удаление снега, мусора, грязи, опавших листьев с придомовой территории	2 раза в месяц
Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
Ликвидация прорывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, ликвидация засоров системы канализации	по мере необходимости
Ремонт приборов отопления	по мере необходимости
Замена аварийных участков трубопроводов (холодного водоснабжения, канализаций) в объеме 1 % от общей протяженности системы дома в год	по мере необходимости
Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	1 раз в год и по мере необходимости
Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.п.)	2 раза в год и по мере необходимости
Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в осветительных распределкоробках	2 раза в год и по мере необходимости
Надежное закрытие ВРУ, электрощитовых, электрощитов, щитков слаботочных устройств	постоянно
Снятие показаний общедомовых электросчетчиков, приборов учета водоснабжения	Ежемесячно до 25 числа текущего месяца
Осмотр оголовков вентиляционных каналов, а также проверка	по мере необходимости, но не

наличия тяги в вентиляционных каналах	реже 1 раз в год
Осмотр оголовков вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки	не реже 1 раза в месяц в зимний период
Мытье окон с внутренней/внешней стороны для мест общего пользования	2 раза в год
Аварийное обслуживание	
Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (прорыв, протечка, затопление, замыкание проводки и т.п.)	постоянно, по заявкам, возможно с привлечением сторонних специализированных организаций
Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины прорыва, протечки, затопления, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам, возможно с привлечением сторонних специализированных организаций
Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков.	по необходимости, по заявкам, возможно с привлечением сторонних специализированных организаций
Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности	
Уборка и очистка придомовой территории.	по графику
Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли).	по мере необходимости
Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	по мере необходимости
Уборка помещений общего пользования.	по графику
Посыпание тротуаров пескосмесью в период гололеда.	по мере необходимости
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией).	по графику
Содержание контейнерных площадок (периодичность и стоимость определяется со специализированной организацией)	по графику
Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории.	объем работ и перечень объектов согласовывается
Уборка мусора на контейнерных площадках и прилегающей территории	ежедневно
Дезинсекция, дератизация подвальных помещений.	не менее одного раза в год, по мере необходимости
Принятие первичных мер противопожарной безопасности.	в соответствии с пожарной декларацией
Техническое обслуживание МКД	
Техническое обслуживание и ремонт внутридомового хозяйства (ВДГО) и фасадного газопровода, включая окраску)	в соответствии с договором на ТО ВДГО
Техническое обслуживание дымоходов и вентканалов (в домах с газоиспользующим оборудованием)	В соответствии с договором
Обеспечение освещения помещений и территорий общего пользования	постоянно
Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией), поверка общедомовых приборов учета	ежемесячно в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
Поверка общедомовых приборов учета.	по графику

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом	
Организация эксплуатации многоквартирного дома	постоянно
Мониторинг технического состояния дома	постоянно
Составление актов	по мере необходимости
Планирование работ по содержанию и ремонту	по мере необходимости
Составление сметных расчетов	по мере необходимости
Ведение технической документации	постоянно
Делопроизводство и хранение документации	постоянно
Управление персоналом	постоянно
Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	постоянно
Услуги паспортиста	постоянно
Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	постоянно
Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	постоянно
Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета	постоянно
Ведение электронной базы потребителей	постоянно
Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	постоянно
Оформление и доставка квитанций	постоянно
Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	постоянно
Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	постоянно
Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	постоянно
Услуги расчетного центра (съем и сбор показаний индивидуальных приборов учета, ведение электронной базы потребителей, расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги, оформление и доставка квитанций, ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок)	постоянно
Банковское обслуживание расчетного счета	постоянно
Информационная работа с собственниками	постоянно

Подписи Сторон:

Застройщик
ООО СЗ «АКАДЕМИЯ»

Директор

МП

Ликандров Г.Р.



Управляющая организация
ООО «ВЫСОТА»

Директор

МП

Никитин А.В.



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

по адресу: г.Тверь, ул.Академическая. д.4

Виды работ	Период выполнения
ФУНДАМЕНТЫ: Восстановление, ремонт поврежденных участков фундаментов, стен и фасадов, отмосток и входов в подвалы.	По заявкам по мере необходимости
СТЕНЫ и ФАСАДЫ: Внутренняя и наружная отделка мест общего пользования: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.	По заявкам по мере необходимости
КРЫШИ: Устранение неисправностей кровель; ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;	По заявкам, по плану работ
ОКОННЫЕ и ДВЕРНЫЕ заполнения в подъездах: Ремонт и восстановление отдельных элементов и (окон, дверей) и заполнений в подъездах	По заявкам, по плану
КРЫЛЬЦА (зонты-козырьки) над входом в подъезды, подвалы; ОГРАЖДЕНИЯ БАЛКОНОВ, ЛЕСТНИЦЫ: Ремонт и восстановление крыльца- входов, козырьков в подъездах, подвалы, гидроизоляция козырьков, профилактический ремонт, замена отдельных участков и элементов.	По плану при необходимости
ВОДОПРОВОД и КАНАЛИЗАЦИЯ, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ и ОТОПЛЕНИЕ: Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутридомовых систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления в местах общего пользования.	По плану По плану при необходимости
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ и ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА: Установка, замена и восстановление работоспособности элементов системы электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования.	По плану По плану при необходимости

При выявлении в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных работ ненадлежащего качества в общем имуществе многоквартирного дома Застройщик безвозмездно и в разумный срок устраняет недостатки в порядке гарантийного обслуживания.

Подписи Сторон:

**Застройщик
ООО СЗ «АКАДЕМИЯ»**

Директор

МП



Ликандров Г.Р.

**Управляющая организация
ООО «ВЫСОТА»**

Директор

МП



Никитин А.В.

СОСТАВ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

по адресу: г. Тверь, ул. Академическая, д. 4

Раздел статьи	Наименование услуг	Цена услуг на 1 кв.м общей площади жилого помещения в расчете на месяц (в рублях)
	<i>Плата за содержание и ремонт помещений, в т.ч.</i>	21,00
1.1.	Услуги и работы по управлению и содержанию помещений многоквартирного дома	4,00
1.2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:	17,00
1.2.1	<i>Содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: техподполье, тех.этаж, подъезды, лестницы, подсобные помещения, крыша и т.п.</i>	5,75
	в том числе:	
	- содержание кровли (в т.ч. очистка кровли от снега, наледи)	0,37
	- хозяйственные принадлежности и инвентарь	1,52
	- уборка лестничных клеток	3,86
1.2.2	<i>Техническое обслуживание инженерных коммуникаций и технических устройств, обслуживающих более одной квартиры (приборов учета, а также технических помещений жилого дома) в том числе:</i>	4,63
	- сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения	2,85
	- ливневая канализация, обогрев кровли	0,94
	- аварийно-техническое обслуживание	0,84
1.2.3	<i>Текущий ремонт</i>	2,00
1.2.4	<i>Содержание придомовой территории, ремонт и восстановление объектов благоустройства придомовой территории</i>	4,62
	в том числе:	
	- уборка придомовой территории	3,12
	- благоустройство и озеленение придомовой территории	1,50
2.	Обслуживание лифтов	3,37
3.	Ресурсы на общедомовые нужды	по фактическом расходу
4.	Обслуживание сетей газоснабжения и ВДГО	по фактическом расходу

Подписи Сторон:

Застройщик
ООО СЗ «АКАДЕМИЯ»

Директор

МП

Ликандров Г.Р.

Управляющая организация
ООО «ВЫСОТА»

Директор

МП

Никитин А.В.

