

**Договор № М-2  
управления многоквартирным домом**

г. Вологда

«08» декабря 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖилКомСтрой» (ООО «УК «ЖилКомСтрой»), далее по тексту именуемое «Управляющая организация», в лице директора Куницына Олега Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Феникс", далее по тексту именуемое «Застройщик», в лице директора Георгиева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее по тексту вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту именуемый – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Договор заключен на основании пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 05.04.2013 №38-ФЗ).

1.2. Стороны договорились, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в настоящем разделе.

1.3. Термины и определения используемые в Договоре:

1.3.1. «Многоквартирный дом» – многоквартирный жилой дом, находящийся по адресу: г. Вологда, ул. Мишкольцкая, д. 2

1.3.2. «Общее имущество» – имущество в Многоквартирном доме перечень которого указан в Приложении № 1 к Договору.

1.3.3. «Собственник» - физическое или юридическое лицо зарегистрировавшее свое право собственности на помещения в Многоквартирном доме в установленном законом порядке.

1.3.4. «Владелец» - физическое или юридическое лицо, получившее от Застройщика по акту приема-передачи помещение в Многоквартирном доме, но не зарегистрировавшее свое право собственности на помещения в Многоквартирном доме в установленном законом порядке, а также иные лица, пользующиеся на законных основаниях помещениями в Многоквартирном доме.

1.3.5. «Помещение» - жилые помещения (квартиры) в Многоквартирном доме, предназначенные для проживания Собственников (Владельцев) и не являющиеся объектами Общего имущества.

**2. Предмет Договора**

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика обязуется в течение срока действия Договора за плату выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества, а также предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, включая следующие цели: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества, решение вопросов пользования Общим имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме. Виды и объем работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества по Договору определены в Приложении № 2 к Договору.

2.2. Текущий ремонт Общего имущества выполняется в объеме работ, указанных в Приложении № 2 к Договору. Услуги (работы), указанные в Приложении № 2 к Договору, выполняются в рамках Договора в объемах, необходимых для надлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества и в соответствии с действующим законодательством РФ. Иные услуги (работы), не указанные в Приложении № 2 к Договору, выполняются на основании отдельного письменного соглашения Сторон и оплачиваются дополнительно.

2.3. При исполнении условий Договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологических норм и правил, гигиенических нормативов, иных нормативно-правовых актов, национальных стандартов и сводов правил, иных нормативными техническими документами, действующими на момент исполнения Сторонами обязательств по Договору.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Приступить к выполнению обязательств по настоящему Договору с 07 декабря 2021 года.

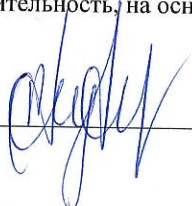
3.1.2. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые ресурсы (материальные, человеческие и пр.), а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы, указанные в Приложении №2 к Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Застройщику и Собственникам (Владельцам) в необходимых объемах, в том числе: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; отопление, электроснабжение.

3.1.3. В целях исполнения своих обязательств по Договору заключить с ресурсоснабжающими организациями от своего имени договоры о приобретении энергоресурсов (договоры теплоснабжения, холодного водоснабжения(водоотведения), электроснабжения), для предоставления коммунальных услуг по Договору.

3.1.4. Обеспечить контроль за надлежащим техническим и санитарным состоянием Общего имущества.

3.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании заявления, поступившего от Застройщика и (или) Собственников

Управляющая организация



Застройщик





(Владельцев), производить перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.6. Осуществлять ведение и хранение технической документации на Многоквартирный дом, бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой и иной документации, связанной с исполнением Договора, баз данных.. По требованию Заказчика и (или) Собственников (Владельцев) знакомить их с информацией, связанной с выполнением работ (услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества, а также с предоставлением коммунальных услуг.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Заказчика и (или) Собственников(Владельцев), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков работ (услуг), выполненных (оказанных) по Договору, осуществлять контроль за устранением недостатков. Не позднее 20 рабочих дней информировать заявителя о принятом решении.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание в отношении Многоквартирного дома.

3.1.9. Своевременно, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за расчетным периодом, предъявлять Застройщику и Собственникам (Владельцам) платежные документы для оплаты работ (услуг), выполненных по Договору.

Предоставлять Застройщику вместе с платежным документом (счетом на оплату) подписанный со стороны Управляющей организации Акт выполненных работ и счет-фактуру. На каждое Помещение выставляется отдельный платежный документ либо в одном платежном документе разделяются суммы для каждого Помещения. Указанные в настоящем пункте документы, предназначенные Застройщику, должны быть вручены уполномоченному представителю Застройщика под роспись с указанием даты получения либо заказным письмом с уведомлением о вручении.

После исполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной пунктом 3.3.3. Договора, платежные документы на оплату выполненных работ (услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества, а также за предоставленные коммунальные услуги должны быть вложены в почтовый ящик в отношении помещений, принадлежащих Собственникам (Владельцам).

3.1.10. После исполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной пунктом 3.3.3 Договора, принимать от Собственников (Владельцев) денежные средства по оплате работ (услуг), выполненных по Договору.

3.1.11. По требованию Застройщика и (или) Собственников (Владельцев) производить сверку по расчетам (по оплате) за выполненные работы (услуги) по Договору и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.12. Вести лицевые счета, карточки и производить регистрацию по месту жительства (пребывания) в отношении Собственников (Владельцев). По требованию Собственников (Владельцев), выдавать справки установленного образца, выписки из лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы в течение установленных действующим законодательством сроки.

3.1.13. В течение одного месяца после прекращения действия настоящего Договора предоставлять Застройщику отчет о выполнении Договора за период действия Договора. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, информация о мерах по устранению в установленные сроки недостатков, указанных в жалобах и заявлениях Собственников (Владельцев) помещений Многоквартирного дома.

3.1.14. В случае указания инспектирующими органами на необходимость проведения каких-либо работ, не включенных в перечень работ (услуг), указанных в Приложении №2 к Договору, сообщать Застройщику о необходимости проведения таких работ и их стоимости для принятия решения по их проведению.

3.1.15. Принимать участие в работе по установлению причин аварий и их последствий на инженерных коммуникациях.

3.1.16. На основании заявлений Застройщика и (или) Собственников (Владельцев) направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу или Помещению.

3.1.17. Обеспечивать противопожарную безопасность мест общего пользования и технических (подвальных, чердачных) помещений Многоквартирного дома.

3.1.18. Направлять в адрес Застройщика жалобы (заявления), поступающие от Собственников (Владельцев), связанные с выявлением недостатков в отношении Помещений и Общего имущества, если обязанность по устранению данных недостатков возлагается на Застройщика в соответствии с Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

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

3.2.2. Заключать соглашения с Управлением социальной защиты населения Администрации города Вологды на предоставление льгот по оплате за содержание и текущий ремонт Общего имущества, а также за предоставление коммунальных услуг отдельным категориям граждан.

3.2.3. Требовать от Собственников (Владельцев) платы за выполненные работы и предоставленные услуги по Договору.

3.2.4. Требовать от Застройщика устранения недостатков, выявленных в отношении Общего имущества если обязанность по устранению данных недостатков возлагается на Застройщика в соответствии с Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

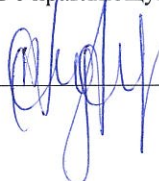
3.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за работы и услуги, выполненные Управляющей организацией в соответствии с условиями Договора.

3.3.2. Обеспечивать Управляющую организацию проектной и технической документацией в отношении

Управляющая организация



Застройщик





Многоквартирного дома, необходимой для выполнения работ (услуг) по Договору.

3.3.3. В течение 3 (трех) рабочих дней сообщать Управляющей организации о факте передачи Помещений. В случае, если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента передачи Помещений от Застройщика Собственнику (Владельцу) Собственник (Владелец) не предоставит в адрес Управляющей организации документ, подтверждающий факт приема-передачи Помещений, Застройщик обязуется по требованию Управляющей организации направлять в адрес Управляющей организации копию запрашиваемого документа, подтверждающего факт приема-передачи Помещений.

3.3.5. За свой счет устранять ущерб, причиненный Помещениям или Общему имуществу по его вине или по вине лиц, пользующихся, принадлежащими ему Помещениями.

3.3.6. Своими силами и за свой счет устранять недостатки, выявленные в отношении Общего имущества.

#### **3.4.4. Застройщик имеет право:**

3.4.1. Требовать от Управляющей организации своевременного и качественного предоставления услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, а также предоставлению коммунальных услуг, в том числе устранения аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) в отношении Общего имущества;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- знакомиться с технической документацией в отношении Многоквартирного дома;
- принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту Общего имущества, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества.

3.4.3. Привлекать за счет собственных средств для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь поручение Застройщика, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области.

### **4. Цена и порядок расчетов по Договору**

4.1. Оплата по Договору включает в себя:

- оплату за выполненные услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, размер которой составляет **22 руб. 55 коп.** (из них: **Содержание общего имущества и текущий ремонт 20 руб. 20 коп.**, **обслуживание системы видеонаблюдения 1 руб. 85 коп.**, **техническое обслуживание видеодомофона 50 коп.**) в месяц с каждого квадратного метра площади Помещений не входящих в состав Общего имущества.

- оплату за коммунальные услуги, предоставленные в Помещения не переданные от Застройщика по актам приема-передачи Собственникам (Владельцам) и не входящие в состав Общего имущества, в размере, рассчитанном в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, по тарифам, утвержденным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.2. Плата за содержание и текущий ремонт Общего имущества, а также за предоставленные коммунальные услуги вносится Застройщиком ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

С даты (зафиксированной в акте приема-передачи) передачи помещений от Застройщика Собственнику (Владельцу) Управляющая организация приобретает право требования оплаты с Собственника (Владельца) за содержание и текущий ремонт Общего имущества, а также за предоставленные коммунальные услуги в отношении переданных Собственнику (Владельцам) помещений, одновременно с этим исключает из расчетов с Застройщиком переданные Собственнику (Владельцу) Помещения.

4.3. В случае предоставления Управляющей организацией платежных документов позднее даты, определенной в пункте 3.1.9. Договора, плата по Договору может быть внесена с задержкой на срок задержки передачи платежного документа.

4.4. В случае изменения стоимости тарифов (нормативов) на коммунальные услуги Управляющая организация производит перерасчет стоимости коммунальных услуг со дня вступления в силу изменений в действующее законодательство.

4.5. Расчетным периодом по Договору является один календарный месяц.

### **5. Ответственность Сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за нарушение обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу и (или) Помещениям, по вине Застройщика и (или) Собственников (Владельцев) при нарушении ими правил пользования объектами относящимися к Общему имуществу, а также при нарушении правил пользования Помещениями.

### **6. Разрешение споров по Договору.**

6.1. Споры, возникающие в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

6.2. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по исполнению Договора является для Сторон обязательным. Если в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения претензии одна из Сторон, которой выставлена претензия, не ответит на нее, спор считается неурегулированным в порядке досудебного разбирательства. Претензия должна быть направлена другой стороне по Договору заказным письмом или вручена под роспись уполномоченному представителю другой стороны по Договору.

Управляющая организация



Застройщик





6.3. При не достижении взаимоприемлемого решения в порядке досудебного разбирательства Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение Арбитражного суда Вологодской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ

### 7. Условия изменения, расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством РФ и Договором.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью Договора. Соглашение о расторжении Договора заключается в письменной форме и подписывается Сторонами.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по соглашению Сторон.

### 8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с «07» декабря 2021 года и действует до даты передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организации, которой по итогам открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом либо на основании протокола общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома по выбору управляющей организации передано право на управление Многоквартирным домом.

### 9. Приложения к Договору

9.1. Приложение № 1 – «Состав Общего имущества в Многоквартирном доме».

9.2. Приложение № 2 - «Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме».

9.3. Приложение № 3 – «Правила пользования Помещениями в Многоквартирном доме».

9.4. Приложение № 4 – «Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в отношении Помещений в Многоквартирном доме».

### 10. Реквизиты Сторон по Договору

10.1. **Управляющая организация:** : Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖилКомСтрой», юридический адрес: 160014, г. Вологда, ул. М. Ульяновой, д.47, адрес фактического места нахождения: 160000, г. Вологда, ул. М.Ульяновой, д.47, ИНН 3525376785, КПП 352501001, ОГРН 1163525073909, расчетный счет № 40702810212000007215 в Вологодское отд. № 8638 ПАО Сбербанк г. Вологда, БИК 041909644, корреспондентский счет № 30101810900000000644, сайт – www.gks35.ru, адрес электронной почты – gks\_35@mail.ru, График работы и телефоны: бухгалтерия, паспортист: понедельник-четверг с 09:00 до 17:30 (не приемный день – пятница) (обед с 12:00 до 13:00), тел. 75-00-00, 75-71-29 (приемная), 58-21-90 (бухгалтерия); понедельник-четверг с 09:00 до 17:30 (обед с 12:00 до 13:00), выходные дни: суббота, воскресенье; аварийно-диспетчерская служба – круглосуточно, тел. 75-00-00.

10.2. **Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Феникс"**  
Юридический адрес: Вологодская область, г. Вологда, Почтовый адрес: 160025, Вологодская область, г. Вологда, ул. Прядильщиков, д. 9, офис 1.  
р.сч. р/с 40702810712250100488 в Вологодском отд. № 8638 ПАО Сбербанк кор.сч.30101810900000000644, БИК 041909644, ИНН 3525470026, КПП 352501001, ОГРН 1213500007709, ОКПО 55205344  
приемная (8172) 73-62-39; бухгалтерия (8172) 73-23-02; факс (8172) 74-16-02;  
e-mail: fenix-ologda@mail.ru;  
сайт: www.fenix-ologda.ru.

Управляющая организация:

ООО «УК «ЖилКомСтрой»

Директор  
О.Е. Куницын  
М.П.  


Застройщик:

ООО «СЗ «Феникс»

Директор  
С.Н. Георгиев  
М.П.  




## СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. В состав общего имущества Многоквартирного дома входит:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения Многоквартирного дома, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации;
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты);
- ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции) в соответствии с проектной документацией;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях в соответствии с проектной документацией;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей, (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного на этой системе в соответствии с проектной документацией;
- внутридомовая система теплоснабжения, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях в соответствии с проектной документацией;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок, систем автоматической пожарной сигнализации, сетей (кабелей) от внешней границы Многоквартирного дома до индивидуальных, приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях в соответствии с проектной документацией;
- вентиляционная система;
- система стока ливневых вод;
- телекоммуникационная сеть, установленная в соответствии с проектной документацией, при введении Многоквартирного дома в эксплуатацию;
- лифтовое оборудование;
- система камер видеонаблюдения;
- видеодомофония;
- ограждающие конструкции Многоквартирного дома (Металлическое ограждение по периметру придомовой территории многоквартирного дома, автоматические ворота.

2. Внешние границы балансовой и эксплуатационной ответственности внешних инженерных сетей электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения Многоквартирного дома, определяются в соответствии с балансовой принадлежностью данных инженерных сетей (на основании акта приема-передачи инженерных сетей Многоквартирного дома) и фиксируются в актах балансовой и эксплуатационной ответственности составленных между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

Управляющая организация:

ООО «УК «ЖилКомСтрой»



Застройщик:

ООО «СЗ «Феникс»



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ (УСЛУГ) ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
<b>I. Санитарные работы по содержанию помещений мест общего пользования</b>		
1	Влажное подметание пола лестничных площадок и лестничных маршей с 1-го по 3-ий этаж	2 раза в неделю
2	Влажное подметание пола лестничных площадок и лестничных маршей с 4-го по 10-ый этаж	1 раз в неделю
3	Мытье пола лестничных площадок с 1-го по 10-ый этаж	1 раз в месяц
4	Обметание пыли с потолков лестничных площадок и маршей	1 раз в год
5	Влажная протирка стен, дверей (за исключением квартирных дверей), плафонов светильников, оконных решеток, лестниц, ведущих на чердак, поверхности шкафов этажных электрических щитов, почтовых ящиков.	1 раз в год
6	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в год
7	Мытье окон	1 раз в год
8	Подметание лифта	2 раза в неделю
9	Влажная уборка лифта	1 раз в неделю
10	Дератизация (дезинсекция) подвальных помещений (технических этажей)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
<b>II. Уборка придомовой территории</b>		
1	Подметание придомовой территории (при отсутствии снега) и уборка мусора с тротуаров и проезжей части придомовой территории	в дни с большим количеством осадков - 1 раз в трое суток в дни без осадков по мере необходимости, но не реже 1- го раза в двое суток
2	Уборка мусора, листьев, сучьев с газонов	1 раз в неделю
3	Уборка территории контейнерной площадки твердых бытовых отходов	4 раза в неделю
4	Уборка листьев, сучьев на детской площадке	2 раза в месяц
5	Уборка мусора на детской площадке	1 раз в неделю
6	Очистка урн	1 раз в сутки
7	Скашивание травы	3 раза в год
8	Сдвигка и подметание снега	сдвигка снега – 1 раз в сутки подметание снега – 1 раз в сутки
9	Сдвигка и подметание снега со ступеней перед входом в подъезд	сдвигка снега – 1 раз в сутки подметание снега – 1 раз в сутки
10	Сдвигка и подметание снега территории контейнерной площадки	сдвигка снега – 1 раз в сутки подметание снега – 1 раз в сутки
11	Погрузка на автотранспорт и вывоз снега	по мере необходимости
12	Посыпка территории песком (при гололедице)	по мере необходимости
13	Вывоз твердых бытовых отходов из контейнеров	ежедневно
<b>III. Благоустройство придомовой территории</b>		
1	Уход за зелеными насаждениями, в том числе посадка, обрезка кустов и деревьев	по мере необходимости
<b>IV. Проведение технических осмотров и выполнение работ в отношении отдельных элементов и помещений Многоквартирного дома, при проведении данных осмотров</b>		
1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в отношении внутридомовых систем водопровода и канализации (замена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров, устранение течи в трубопроводах, проверка канализационных вытяжек, укрепление трубопроводов и др.)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в отношении внутридомовых систем центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухозаборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, регулировка и наладка системы отопления и др.)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в отношении внутридомовой системы электроснабжения (протирка электрических ламп, замена перегоревших электрических ламп, ремонт и замена электрических розеток, выключателей, светильников, мелкий ремонт электропроводки и др.), а также в отношении электронного запорного устройства (домофон)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
4	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в отношении внутридомовой вентиляционной системы (прочистка вентиляционных каналов)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
5	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли	по мере необходимости,
<b>V. Работы, выполняемые при подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период</b>		
1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
2	Консервация внутридомовой системы центрального отопления	по окончании отопительного сезона
3	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	по мере необходимости
4	Ремонт просевших отмосток	по мере необходимости



## VI. Работы, выполняемые при подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период

1	Утепление оконных проемов	по мере необходимости
2	Замена разбитых стекол окон мест общего пользования и вспомогательных помещений	по мере необходимости
3	Утепление чердачных перекрытий	по мере необходимости
4	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	по мере необходимости
5	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
6	Промывка и опрессовка внутридомовой системы центрального отопления	до начала отопительного сезона
7	Ремонт, регулировка и испытание внутридомовой системы центрального отопления	до начала отопительного сезона
8	Утепление бойлеров	по мере необходимости
9	Утепление и прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
10	Ремонт и укрепление входных дверей в подъезды	по мере необходимости

## VII. Устранение аварий и выполнение заявок, поступающих от собственников (нанимателей) помещений

### Многоквартирного дома

1	Аварийное обслуживание систем водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения, лифтового оборудования	по мере поступления заявок от собственников (нанимателей) помещений
2	Выполнение заявок, поступающих от собственников (нанимателей) помещений	по мере поступления заявок от собственников (нанимателей) помещений

## VIII. Ремонт жилищного фонда

1	Ремонт конструктивных элементов Многоквартирного дома: устранение незначительных деформаций, усиление или восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стан фасада, перекрытий крыши, оконных и дверных заполнений (мест общего пользования и вспомогательных помещений), внутренней отделки подъездов и других общедомовых технических и вспомогательных помещений.	По мере необходимости, с учетом наличия денежных средств на проведение ремонтных работ
2	Ремонт и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования: установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов, и частей внутридомовых систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вентиляции, технических устройств, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома	По мере необходимости, с учетом наличия денежных средств на проведение ремонтных работ

Управляющая организация:

ООО «УК «ЖилКомСтрой»

Директор  
  
 О.Е. Кузнецов  
 М.П.  


Застройщик:

ООО «СЗ «Феникс»

Директор  
  
 С.Н. Георгиев  
 М.П.  


## ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

### Собственник (Владелец) помещений обязан:

1. Использовать помещения по назначению.
  2. Осуществлять пользование помещениями с учетом соблюдения прав и законных интересов собственников (Владельцев) других помещений Многоквартирного дома.
  3. Обеспечивать сохранность помещений, не допускать выполнение в помещениях работ или совершение других действий, приводящих к их порче;
  4. Поддерживать надлежащее состояние используемых помещений, а также помещений общего пользования в Многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
  5. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, а также оборудования, присоединенного к данным сетям.
  6. Производить текущий ремонт помещений;
  7. Своевременно вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг;
  8. Информировать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении оснований и условий, влияющих на пользование помещением;
  9. Допускать в заранее согласованное время в помещения работников Управляющей организации или иных уполномоченных лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;
  10. Соблюдать порядок и условия переустройства и перепланировки помещения:
    - 10.1. Собственники помещения или их уполномоченные лица должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по перепланировке помещений, дополнению конструктивными элементами и инженерным оборудованием, возникающих в результате проведения ремонта, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с внесением изменений в технический паспорт Многоквартирного дома, строения и земельный участок.
    - 10.2. Не допускается перепланировка помещений, ухудшающая условия эксплуатации, а также общее состояние Многоквартирного дома.
  11. Соблюдать права и законные интересы собственников других помещений Многоквартирного дома, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных норм действующего законодательства.
- Обязанности по соблюдению правил пользования помещением, не предусмотренные настоящим Договором, но содержащиеся в действующем законодательстве РФ, подлежат обязательному исполнению Собственником.

Управляющая организация:

ООО «УК «ЖилКомСтрой»



Застройщик:

ООО «СЗ «Феникс»





**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ  
В ОТНОШЕНИИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

№ п/п	Наименование услуги	Периодичность
1	Отопление	В соответствии с действующим законодательством
2	Холодное водоснабжение	
3	Горячее водоснабжение	
4	Водоотведение	
5	Электроснабжение	

Управляющая организация:

ООО «УК «ЖилКомСтрой»

Директор  
О.Е. Куницын  
М.П.  


Застройщик:

ООО «СЗ «Феникс»

Директор  
С.Н. Георгиев  
М.П.  
