

**Договор № 37-ДУ-ВР
управления многоквартирным домом**

г. Ульяновск

«22» октября 2025 года

Акционерное общество Специализированный застройщик «Железно Симбирск», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Багаутдинова Дениса Руслановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Сервисная компания «Азбука Ульяновск», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Деминой Татьяны Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор управления) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен для управления многоквартирным домом № 22 корп. 1 по пр-кту Авиастроителей, города Ульяновск (далее – Многоквартирный дом).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны также руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170, техническими регламентами, СНиП, СанПиН, иными нормативно-правовыми актами федерального законодательства.

2. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Многоквартирный дом – единый комплекс имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности более 2-х лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – субъект права (физическое, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование), обладающий правом собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество собственников помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения (доли участия).

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

Пользователи – иные лица, пользующиеся помещением на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д., наниматели помещений по договорам социального найма и найма помещений государственного, муниципального и частного жилищного фонда.

Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности субъекта права.

Общее имущество – имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (статья 36 ЖК РФ и Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), а именно:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями помещений собственников и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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 состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электроэнергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электроустановок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы сетей до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электроэнергии, а также другого электрооборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или соответствующей организацией коммунального комплекса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Доля участия – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организация обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Капитальный ремонт общего имущества – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника жилого/нежилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги – плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях.

Исполнитель – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении собственниками помещений – иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные ресурсы – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета, утвержденный уполномоченным органом МСУ.

Потребитель – гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между собственниками помещений многоквартирного дома и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса или на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Перечень общего имущества Многоквартирного дома на момент заключения Договора управления указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

3.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.4. В состав услуг и работ по Договору управления не входят:

а) содержание и ремонт входных дверей в жилое/нежилое помещение, дверей и окон, расположенных внутри жилого/нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

3.5. Содержание и ремонт жилых/нежилых помещений осуществляется собственником помещения за его счет.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в течении 3 (трех) дней со дня его подписания:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения установленных обязательных платежей и взносов;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данных домах по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения жилищных, коммунальных и прочих услуг;

- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;

- составлять сметы доходов и расходов в период действия настоящего Договора и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.2. Принять общее имущество в Многоквартирном доме от Застройщика по акту приема-передачи в течение 5 дней с момента заключения настоящего договора.

4.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме;

4.1.4. Управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), договоры с организациями, осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

4.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.7. Систематически проводить технические осмотры Многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.9. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными действующим законодательством РФ.

4.1.10. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.12. В течение 10 дней с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодный для использования в качестве жилого помещения. Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.2.3. Не передавать права по настоящему Договору другим управляющими организациям в период действия настоящего договора.

4.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также

реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирных домов в эксплуатацию помещений в данных домах по передаточному акту.

4.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи Многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться действующим законодательством РФ.

4.2.7. Оплачивать Управляющей организации услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги, связанные с содержанием и эксплуатацией жилых и нежилых помещений, не переданных по передаточному акту от застройщика собственнику имущества, до момента такой передачи.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Управляющая организация вправе:

5.1.1. Принимать от лиц, принявших от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения платы в течение трех месяцев произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

5.1.4. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения, помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Ульяновска нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

5.1.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг (ресурсоснабжение), направлять на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора.

5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

6.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилого помещения, наниматели жилого помещения производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с дополнительным соглашением.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных Агентством по регулированию цен и тарифов Ульяновской области тарифов на объем потребленных коммунальных ресурсов, определяемый по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных ресурсов принимается равным нормативам потребления, утвержденным в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги уменьшается на сумму оплаты, произведенной лицами, принявшими от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи.

6.4. Оплата лицами, принявшими от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция – для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

6.5. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.6. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.8. Управляющая организация вправе увеличить стоимость услуг по договору относительно согласованного тарифа, дополнительных письменных соглашений, расширяющих согласованные перечни услуг и работ по настоящему договору.

6.9. В случае оказания услуг по вывозу строительных отходов и погрузке и вывозу снега с придомовой территории МКД по адресу: г. Ульяновск, пр-кт Авиастроителей д. 22 корп. 1, стоимость такого вывоза определяется исходя из фактических затрат, понесенных Управляющей организацией при оказании услуги.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными законодательством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

7.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления Многоквартирным домом в результате ее виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с

них пени одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

7.4. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяется на взаимоотношения, возникшие с даты, указанной в преамбуле договора, и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством РФ, но не более 3 (трех) месяцев.

В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, он считается продленным на аналогичный срок и на действующих условиях.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение трех дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общего имущества.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

8.5. Полномочия по управлению Многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.2. Управляющая организация предоставляет Застройщику по его требованию отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

9.3. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение

обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

11.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

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

11.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

Приложение № 1 Перечень общего имущества Многоквартирного дома

Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО СК «Азбука Ульяновск»

Адрес: 432000, Ульяновская обл., г. Ульяновск,

ул. Дмитрия Ульянова, зд. 6, помещ. 2.

ИНН 7325171837, КПП 732501001

ОГРН 1207300014426

Р/с 40702810900130191324

в АО КБ «Хлынов» г. Киров

К/сч. 30101810100000000711

БИК 043304711

Электронная почта: info@azbukateam.ru

Застройщик:

АО Спецзастройщик «Железно Симбирск»

Юридический/Почтовый адрес:

432072, Ульяновская обл., г. Ульяновск,

проезд Инженерный 7-й, д. 3 помещ. 201

ИНН 5260359954, КПП 730001001

ОГРН 1135260008575

ОКПО 10686702

р/с 40702810300009101333

АО КБ «Хлынов» г. Киров

к/с 30101810100000000711, БИК 043304711

Телефон/факс 8 (8422) 28-34-28

E-mail: info@jbi-onix.ru

Генеральный директор

Директор

_____/ Т.В. Демина /
М.П.

_____/ Д.Р. Багаутдинов /
М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ общего имущества

Многоквартирный дом 22 кор. 1 по пр-кту Авиастроителей г. Ульяновска

Количество этажей: 8-10, в том числе подземных: 1.

Количество квартир в доме: 175

Общая площадь многоквартирного дома: 14 583,9 кв.м.

Площадь жилых помещений многоквартирного дома 9 524,4 кв.м; с учётом балконов/лоджий: 10 382,4 кв.м

Площадь нежилых помещений: 2 806,6 кв.м

Количество подъездов: 4

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 73:24:021011:3115

Класс энергетической эффективности – В (высокий)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.Фундамент	Свайный с монолитным железобетонным ростверком	Согласно акта приемки
2. Материалы стен	Кирпичные	Согласно акта приемки
3. Перекрытия	Сборные из ж/бетонных плит	Согласно акта приемки
4. Кровля	Битумно-полимерные рулонные наплавляемые материалы	Согласно акта приемки
5.Полы	Цементная стяжка, керамогранит, бетон	Согласно акта приемки
Наименование конструктивных элементов		Согласно акта приемки
6. Механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование:		Согласно акта приемки
газовое оборудование	Нет	Согласно акта приемки
телефонные сети и оборудование	Нет	Согласно акта приемки
сети проводного радиовещания	Нет	Согласно акта приемки
система видеонаблюдения	Да	Согласно акта приемки
Сигнализация пожарная	Да	Согласно акта приемки
мусоропровод	Нет	Согласно акта приемки
вентиляция	Приточно-вытяжная	Согласно акта приемки
7.Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных служб		Согласно акта приемки
электроснабжение	Скрытая проводка	Согласно акта приемки
холодное водоснабжение	Централизованное	Согласно акта приемки
горячее водоснабжение	От ИТП	Согласно акта приемки
водоотведение	Централизованное	Согласно акта приемки
газоснабжение	Нет	Согласно акта приемки
отопление	Централизованное	Согласно акта приемки
(другое)		Согласно акта приемки

8.Иное имущество, определяемое общим имуществом жилищным законодательством, нормативно-правовыми актами федеральных органов власти*, а также соглашением сторон		
---	--	--

Управляющая организация:

ООО СК «Азбука Ульяновск»

Адрес: 432000, Ульяновская обл., г. Ульяновск,

ул. Дмитрия Ульянова, зд. 6, помещ. 2.

ИНН 7325171837, КПП 732501001

ОГРН 1207300014426

Р/с 40702810900130191324

в АО КБ «Хлынов» г. Киров

К/сч. 30101810100000000711

БИК 043304711

Электронная почта: info@azbukateam.ru

Генеральный директор

_____/ Т.В. Демина /
М.П.

Застройщик:

АО Спецзастройщик «Железно Симбирск»

Юридический/Почтовый адрес:

432072, Ульяновская обл., г. Ульяновск,

проезд Инженерный 7-й, д. 3 помещ. 201

ИНН 5260359954, КПП 730001001

ОГРН 1135260008575

ОКПО 10686702

р/с 40702810300009101333

АО КБ «Хлынов» г. Киров

к/с 30101810100000000711, БИК 043304711

Телефон/факс 8 (8422) 28-34-28

E-mail: info@jbi-onix.ru

Директор

_____/ Д.Р. Багаутдинов /
М.П.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Период
1. Содержание конструктивных элементов МКД		
1.1.	Выполнение работ по заявкам клиентов, ведение журналов заявок, журнал регистрации жалоб и заявлений от клиентов, журнал приема клиентов	ежедневно
1.2.	Систематизация и анализ жалоб жителей на работу системы отопления, горячего и холодного водоснабжения	ежемесячно
1.3.	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов	2 раза в год
1.4.	Ограждение опасной зоны (утрата связи отдельных кирпичей с кладкой нар. стен, угроза их выпадения, и т.д.)	при необходимости
1.5.	Ремонт облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт, проверка гидроизоляции, выявление трещин, повреждений, шумоизоляции, утеплителя, отделки	при необходимости
1.6.	Укрепление домовых знаков	при необходимости
1.7.	Осмотр технических помещений	еженедельно
1.8.	Приведение технических помещений в порядок	ежемесячно
1.9.	Локализация протечек в отдельных местах кровли	при необходимости
1.10.	Локальный ремонт кровли	при необходимости
1.11.	Очистка парапетов кровель от снега и наледи в зимний период	ежемесячно
1.12.	Очистка переходных балконов от снега и наледи в зимний период	ежемесячно
1.13.	Проверка и очистка воронок системы внутреннего водостока	ежемесячно
1.14.	Очистка переходных балконов от посторонних предметов и мусора	ежемесячно
1.15.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в год
1.16.	Укрепление и ремонт окрылений парапета	при необходимости
1.17.	Восстановление остекления технических помещений	при необходимости
1.18.	Герметизация вводов инженерных коммуникаций	при необходимости
1.19.	Ремонт входных дверей с ремонтом / установкой доводчиков	ежемесячно
1.20.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	при необходимости
1.21.	Ремонт ограждений	при необходимости
1.22.	Окраска ограждений	при необходимости
1.23.	Локальный ремонт пожарной лестницы	при необходимости
1.24.	Локальный ремонт квартирных холлов	при необходимости
1.25.	Замена разбитых стеклопакетов, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений	при необходимости
1.26.	Ремонт и установка доводчиков на входных дверях и дверях переходных балконов	при необходимости
1.27.	Ремонт / установка запирающих устройств	при необходимости
1.28.	Ремонт /установка оконных и дверных проемов	при необходимости
1.29.	Ремонт декоративной отделки	при необходимости
1.30.	Ремонт поручней	при необходимости
1.31.	Ремонт ступеней, поручней, пандусов, дверей входных групп	при необходимости
1.32.	Ремонт навигации в подъездах	при необходимости
1.33.	Ремонт отливов с капельниками у оконных переплетов, окон в местах общего пользования	при необходимости
1.34.	Ремонт технических помещений подземных уровней	при необходимости
1.35.	Осмотр подвальных технических помещений, паркинга, кладовых, фундамента, отмостки	еженедельно
1.36.	Устранение причин подтопления подвальных помещений, контроль температурно-влажностного режима	при необходимости
1.37.	Приведение в порядок подвальных помещений, паркинга, кладовых	ежемесячно
1.38.	Ремонт входных дверей / ворот паркинга с установкой / ремонтом запирающих устройств	ежемесячно
1.39.	Осмотр / Ремонт дренажных приемков при необходимости	ежемесячно
2. Содержание инженерного оборудования МКД, электрооборудования МКД		

2.1.	Осмотр светильников и устранение видимых неисправностей	еженедельно
2.2.	Осмотр и чистка аккумуляторных батарей	еженедельно
2.3.	Проверка срабатывания включения при отключении рабочего освещения, замена (при необходимости) ламп, стартеров, электронных ПРА, элементов питания	ежемесячно
2.4.	Чистка светильников на высоте до 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	ежемесячно
2.5.	Чистка светильников на высоте свыше 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	ежемесячно
2.6.	Осмотр светильников и устранение видимых неисправностей	еженедельно
2.7.	Устранение неисправностей светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания, ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД, ремонт светильников с заменой ламп накаливания, стартеров по необходимости)	ежемесячно
2.8.	Проверка узлов крепления, подвеса (визуальный осмотр)	1 раз в год
2.9.	Чистка светильников на высоте до 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	ежемесячно
2.10.	Чистка светильников на высоте свыше 2,5 м (обязательно при замене ламп или ремонте)	ежемесячно
2.11.	Смена автоматов, переключателей пакетных, устройство защитного отключения, ревизия выключателей	при необходимости
2.12.	Замена светодиодных ламп и др.	ежемесячно
2.13.	Замена/ремонт розеток, выключателей	при необходимости
2.14.	Контроль параметров сети (по встроенным приборам), работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении, состояния индикаторов и датчиков. Осмотр и устранение видимых неисправностей	еженедельно
2.15.	Уборка помещения. Осмотр средств защиты (перчатки д/э, ковры д/э, очки и т.д. по перечню) Устранение загрязнений щитов. Очистка от мусора	ежемесячно
2.16.	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем), протоколирование. Тепловизионное обследование электрощитовой. Мониторинг скрытых неисправностей.	ежемесячно
2.17.	Протяжка соединительных зажимов	1 раз в год
2.18.	Проверка состояния предохранительных разъединителей	1 раз в год
2.19.	Маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ	при необходимости
2.20.	Визуальный контроль технического состояния электрощитовой	еженедельно
2.21.	Осмотр и устранение видимых неисправностей	ежемесячно
2.22.	Устранение загрязнений электрощитов	ежемесячно
2.23.	Осмотр открытых заземляющих устройств	2 раза в год
2.24.	Закрытие электрощитов и коробов на запирающие устройства	еженедельно
2.25.	Проверка функционирования электронных и электромагнитных устройств (таймеров, датчиков, реле, пускателей и т.д.), при необходимости регулировка, чистка	2 раза в год
2.26.	Планово-профилактические работы в квартирных электрощитах (согласно акту разграничения)	1 раз в год

2.27.	Проведение комиссионных осмотров (обследований) здания, конструкций, элементов инженерных систем и оборудования для определения состояния, выявления неисправностей, принятия решений по срокам их устранения, ведение журналов регистрации результатов осмотров	2 раза в год
2.28.	Измерения сопротивления изоляции кабелей силовых и осветительных электропроводок. Проверка наличия цепей между заземлителями и заземляемыми элементами (состояние заземляющей электропроводки)	1 раз в 3 года
2.29.	Проверка цепи «фазы - ноль»	1 раз в 3 года
2.30.	Проверка срабатывания устройства защитного отключения (УЗО)	1 раз в 3 года
2.31.	Протоколирование испытаний согласно утвержденной форме Энергонадзора	1 раз в 3 года
2.32.	Осмотр светильников и устранение видимых неисправностей (замена ламп, стартеров и т.д.)	еженедельно
2.33.	Чистка светильников, проверка надежности креплений, герметичности уплотнителей (обязательно при замене ламп или ремонте)	2 раза в год
2.34.	Проверка функционирования автоматики вкл./выкл. (в светлое время суток)	еженедельно
2.35.	Осмотр и устранение видимых неисправностей	еженедельно
2.36.	Проверка уровня шума насосов и их производительности	2 раза в год
2.37.	Смазка подшипников	при необходимости
2.38.	Удаление загрязнений, следов коррозии (подкраска при необходимости)	при необходимости
2.39.	Составление план - графиков подготовки многоквартирного дома к весенне-летнему периоду, графиков обхода домов по наладке сантехнического и электрооборудования	1 раз в год
2.40.	Составление план-графиков подготовки многоквартирного дома к осенне-зимнему периоду	1 раз в год
2.41.	Сдача паспорта приемки здания, подготовленного к эксплуатации в зимних условиях	1 раз в год
2.42.	Поверка контрольно-измерительных приборов	при необходимости
2.43.	Контроль работоспособности регулирующих клапанов и запорной арматуры	1 раз в год
2.44.	Смена прокладок водозапорной арматуры, по необходимости	при необходимости
2.45.	Ремонт / настройка регулирующего клапана поддерживающий постоянный перепад на вводе в здание постоянный перепад на вводе в здание	при необходимости
2.46.	Чистка фильтров	ежемесячно
2.47.	Осмотр и устранение видимых неисправностей	ежемесячно
2.48.	Удаление воздуха	ежемесячно
2.49.	Ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры	при необходимости
2.50.	Восстановление тепловой изоляции	при необходимости
2.51.	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры	ежемесячно
2.52.	Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально)	ежемесячно
2.53.	Уборка помещения тепловых пунктов	ежемесячно
2.54.	Чистка всех узлов и агрегатов системы	2 раза в год
2.55.	Контроль уровня шума циркуляционных насосов и их производительности (визуально и на слух)	еженедельно
2.56.	Осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем	еженедельно
2.57.	Чистка контрольно-измерительных приборов	1 раз в год
2.58.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	при необходимости
2.59.	Окраска труб и оборудования	при необходимости
2.60.	Промывка систем теплового оборудования и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год
2.61.	Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год
2.62.	Работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена, поверка) и сдача по Акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год
2.63.	Протяжка всех электрических соединений	1 раз в год

2.64.	Настройка и коррекция графиков отопления тепловых пунктов, контроль за регулированием отпуска теплоты по утвержденному температурному графику, соблюдение температурного графика	еженедельно
2.65.	Осмотр и устранение видимых неисправностей (замена прокладок, удаление протечек и т.д.)	еженедельно
2.63.	Контроль за накипеобразованием (по манометрам) пластинчатых теплообменников	1 раз в год
2.64.	Чистка наружной поверхности	4 раза в год
2.65.	Испытание повышенным давлением внутреннего контура и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	1 раз в год
2.66.	Гидропневматическая промывка пластинчатых теплообменников	1 раз в год
2.67.	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей (подтекания, коррозия, механические повреждения, засоры)	еженедельно
2.68.	Контроль работоспособности запорной арматуры (включением/выключением)	2 раза в год
2.69.	Восстановление изоляции	при необходимости
2.70.	Осмотр и устранение видимых неисправностей	1 раз в год
2.71.	Контроль работоспособности запорной и регулировочной арматуры	ежемесячно
2.72.	Прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске	при необходимости
2.73.	Проверка внутреннего водостока	ежемесячно
2.74.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
2.75.	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей установок управления насосов и насосов	ежемесячно
2.76.	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств	ежемесячно
2.77.	Проверка уровня шума насосов и их производительности (визуально и на слух)	2 раза в год
2.78.	Чистка всех узлов и агрегатов	при необходимости
2.79.	Протяжка электрических соединений установки управления насосов и насосов	2 раза в год
2.80.	Осмотр и устранение видимых неисправностей	еженедельно
2.81.	Протяжка электрических соединений	4 раза в год
2.82.	Мониторинг уровня шума и вибрации подшипников (на слух), устранение неисправностей.	4 раза в год
2.83.	Контроль температуры поверхности корпуса (бесконтактным измерителем)	4 раза в год
2.84.	Проверка наличия и надежности заземления корпуса (визуальный осмотр)	4 раза в год
2.85.	Чистка электродвигателей	4 раза в год
2.86.	Осмотр и устранение видимых неисправностей (открытой электропроводки)	ежемесячно
2.87.	Осмотр корпусов аппаратов на наличие повреждений и загрязнений, устранение выявленных нарушений	ежемесячно
3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории		
3.1.	Полив газонов в весенне-летний период	еженедельно
3.2.	Подсев газонов в весенне-летний период	1 раз в год
3.3.	Санитарное содержание деревьев, кустарников, цветов в весенне-осенний период	ежемесячно
3.4.	Посадки новых растений взамен погибших или вновь летний период	при необходимости
3.5.	Подметание, уборка мусора, очистка урн	ежедневно
3.6.	Уборка снега с тротуаров и входных групп, противогололедная обработка	ежедневно
3.7.	Механизированная расчистка проездов и парковок в зимний период	ежемесячно
3.8.	Покос газонов	еженедельно
3.9.	Скарификация газонов	при необходимости
3.10.	Обработка территории от клещей	1 раз в год

3.11.	Ремонт малых архитектурных форм, элементов детских и спортивных площадок	при необходимости
3.12.	Ремонт основания площадок	при необходимости
3.13.	Влажная и сухая уборка МОП (периодичность уборки МОП может изменяться в зависимости от сезонов)	1 этаж, холл, лифт - 3-5 раз в неделю все этажи - 2 раза в неделю
3.14.	Генеральная уборка	1 раз в год
3.15.	Мытье окон, витражей	1 раз в год
4. Аварийное обслуживание		
4.1.	Снабжение оборудованием, материалами и инструментами необходимыми для оперативной ликвидации аварий	ежедневно
4.2.	Локализация аварий (повреждений) трубопроводов систем инженерного оборудования	ежемесячно
4.3.	Прочистка засоров канализации, приводящие к затоплению квартир, помещений	ежемесячно
5. Обслуживание вентиляционных каналов и систем дымоудаления МКД		
5.1.	Осмотр и устранение всех выявленных неисправностей системы	ежемесячно
5.2.	Уборка вентиляционного оборудования, помещений и вентиляционных камер	2 раза в год
5.3.	Контроль состояния фильтрующих вставок и решеток, при необходимости замена	2 раза в год
5.4.	Осмотр/ремонт/замена/чистка вытяжных решеток и их надежное крепление	3 раза в год
5.5.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах, шахтах	3 раза в год
5.6.	Устранение засоров в каналах, по необходимости	3 раза в год
5.7.	Устранение неисправностей в вытяжных шахтах, зонтах над шахтами	при необходимости
6. Обслуживание пожарной сигнализации и пожарного водопровода		
6.1.	Станции пожаротушения (жилая и нежилая часть)	ежемесячно
6.2.	Пожарные шкафы, гидранты жилой части здания (дом) и нежилой части здания (паркинг)	ежемесячно
6.3.	Клапана дымоудаления	ежемесячно
6.4.	Система противодымной защиты (включая систему дымоудаления, систему подпора воздуха и систему автоматики)	ежемесячно
6.5.	Система пожарной сигнализации и оповещения	ежемесячно
6.6.	Документальное оформление выполненных работ (журнал ТО и ППР установок пожарной автоматики)	ежемесячно
6.7.	Проведение дезинсекции (4 раза в год) и дератизации (ежемесячно)	ежемесячно
7. Видеонаблюдение		
7.1.	Проверка работоспособности системы видеонаблюдения	ежемесячно
7.2.	Проведение регламентной очистки от пыли компьютеров и узлов системы видеонаблюдения, протирка внутренних видеокамер от пыли и удаление следов грязи на внешних видеокамерах	ежемесячно
7.3.	Замена или восстановительный ремонт деталей, материалов, умышленно поврежденных или вышедших из строя по отдельной смете	при необходимости
7.4.	Настройка и коррекция программного обеспечения системы видеонаблюдения	ежемесячно
8. Домофония		
9.1.	Проверка работоспособности системы ограничения доступа и системы домофонной связи	ежемесячно
9.2.	Замена или восстановительный ремонт деталей, материалов, умышленно поврежденных или вышедших из строя по отдельной смете	при необходимости

9.3.	Настройка и коррекция программного обеспечения системы ограничения доступа и системы домофонной связи	ежемесячно
9. Диспетчеризация ОДПУ/ИПУ		
10.1.	Удаленное снятие показаний тепло-, водо-, электросчетчиков по нежилым помещениям, квартирным приборам учета	ежемесячно
10.2.	Настройка и коррекция программного обеспечения систем	ежемесячно
10.3.	Контрольное снятие показаний тепло-, водо-, электросчетчиков по жилым/нежилым помещениям	ежемесячно
10.4.	Снятие показаний с общедомовых приборов учета (тепло-, водо-, электросчетчиков)	ежемесячно
10. Аренда и обслуживание контейнера для накопления и временного хранения опасных отходов (I-II класса)		
11.1.	Аренда и обслуживание контейнера для накопления и временного хранения опасных отходов (I-II класса)	ежемесячно
11. Техническое обслуживание газовой котельной		
12.1.	Внешний осмотр, внутреннего газопровода, газоходов, технологических трубопроводов, расширительных баков, насосов арматуры	еженедельно
12.2.	Проверка работы автоматики котельной, устройств диспетчеризации и средств связи	ежемесячно
12.3.	Проверка состояния и очистка фильтров, обратных клапанов, обратного трубопровода	один раз в квартал
12.4.	Чистка теплообменников, визуальный осмотр видимой части заземляющего устройства	один раз в полугодие
12.5.	Проверка состояния и очистка всех водяных фильтров системы теплоснабжения	один раз в год
12.1.	Внешний осмотр, внутреннего газопровода, газоходов, технологических трубопроводов, расширительных баков, насосов арматуры	еженедельно
12. Техническое обслуживание дымоventилиационных каналов (ДВК) и вентиляционных каналов (ВК)		
13.1.	Проверка состояния ДВК и ВК	По необходимости
13.2.	Периодическая проверка ДВК и ВК	не реже 3 раз в год
13.3.	прочистка ДВК и ВК	По необходимости
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ:		
1.	Вывоз снега с придомовой территории с погрузкой	
2.	Транспортирование и размещение строительных отходов	

Выполнение конкретного вида работ, предусмотренных Перечнем, зависит от конструктивных особенностей многоквартирного дома и наличия в таком многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению и отведению сточных вод.

Управляющая организация:
ООО СК «Азбука Ульяновск»
 Адрес: 432000, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Дмитрия Ульянова, зд. 6, помещ. 2.
 ИНН 7325171837, КПП 732501001
 ОГРН 1207300014426
 Р/с 40702810900130191324
 в АО КБ «Хлынов» г. Киров
 К/сч. 30101810100000000711, БИК 043304711
 Электронная почта: info@azbukateam.ru

Застройщик:
АО Спецзастройщик «Железно Симбирск»
 Юридический/Почтовый адрес:
 432072, Ульяновская обл., г. Ульяновск, проезд Инженерный 7-й, д. 3 помещ. 201
 ИНН 5260359954, КПП 730001001
 ОГРН 1135260008575
 ОКПО 10686702
 р/с 40702810300009101333
 АО КБ «Хлынов» г. Киров
 к/с 30101810100000000711, БИК 043304711
 Телефон/факс 8 (8422) 28-34-28
 E-mail: info@jbi-onix.ru

Генеральный директор

Директор

_____/ Т.В. Демина /
 М.П.

_____/ Д.Р. Багаутдинов /
 М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
 Идентификатор: 803bd9c7-28be-4216-8cdc-0aab8311d6b5

ОТПРАВЛЕНО	АО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК "ЖЕЛЕЗНО СИМБИРСК", 16 22.10.25 15:47 (MSK)	Сертификат 0206B1540010B25D9A4EDD6E882DDE32FE
УТВЕРЖДЕНО	ООО СК "АЗБУКА УЛЬЯНОВСК", ДЕМИНА ТАТЬЯНА ВИКТОРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР 23.10.25 15:31 (MSK)	Сертификат 02E3456100E0B19C86413466CB443B7247