**г. Ртищево**

**Стандарт**

**раскрытия информации**

**ООО «Капитал Строй»**

2023 год

***Общая информация***

***об обслуживающей организации ООО «Капитал Строй»***

**а) Фирменное наименование юридического лица:**

Общество с ограниченной ответственностью «Капитал Строй»

Фамилия, имя, отчество руководителя управляющей организации:

Директор Синицын Александр Львович

**б) Реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица:**

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица

Выдано Межрайонной иснспекцией ФНС №5 по саратовской области

серия 64 № 002743905 от 09.04.2012 года.

ОГРН 1126446000053

**в) Почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления обслуживающей организации:**

Почтовый адрес: 412033 Саратовская область гор. Ртищево ул. Радищева дом 2-а

Юридический адрес: 412033 Саратовская область гор. Ртищево ул. Радищева дом 2-а

Телефон: (тел/факс):8 (84540) 4-26-71

Адрес электронной почты: **kapital.ll@yandex.ru**

Телефон: (84540) 4-50-91

**г) Режим работы обслуживающей организации:**

Режим работы: понедельник- пятница с 8:00 до 17:00 обеденный перерыв с 12:00 до 13:00.

Режим работы аварийно-диспетчерской службы: круглосуточно без выходных.

Часы личного приема: Директором: Четверг с 8-00 до 10-00

Инженером Всю рабочую неделю с 8-00 до 11-00

**д) Перечень многоквартирных домов находящихся на обслуживании (управлении) управляющей организации:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Адрес** | **Этажность** | **Кол-во квартир** | **Кол-во подъездов** | **Общая S м2** | **Год постройки** | **Дата заключения договора** | **Способ управления** |
| **Девятиэтажные** | | | | | | | |  |
| 1 | ул. Красная д. 3 | 9 | 96 | 2 | 5582,6 | 1980 | 01.06.2014 | на управлении |
| 2 | ул. Красная д. 5 | 9 | 96 | 2 | 5624,5 | 1983 | 01.06.2014 | на управлении |
| **Пятиэтажные** | | | | | | | |  |
| 1 | ул. 22 Партсъезд д. 4 | 5 | 70 | 5 | 3352,9 | 1967 | 01.06.2014 договор управления | на управлении |
| 2 | ул. 22 Партсъезд д. 5 | 5 | 90 | 5 | 4410,9 | 1972 | 01.06.2014 | на управлении |
| 3 | ул. 22 Партсъезд д. 6 | 5 | 56 | 5 | 3053,5 | 1965 | 01.04.2016 договор управления | на управлении |
| 4 | ул. Балашовская д. 1 | 5 | 81 | 1 | 3155,8 | 1965 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 5 | ул. В.Горбачева д. 1 | 5 | 90 | 5 | 4533,5 | 1985 | 01.06.2014 | на управлении |
| 6 | ул. Ильича д. 2 | 5 | 68 | 4 | 3255,9 | 1976 | 01.08.2014 | на управлении |
| 7 | ул. М-Элеваторская д. 1 | 5 | 64 | 1 | 2521,3 | 1987 | 01.06.2014 | на управлении |
| 8 | ул. М-Элеваторская д. 3 | 5 | 64 | 1 | 2482,4 | 1989 | 01.06.2014 | на управлении |
| 9 | ул. М-Элеваторская д. 5 | 5 | 57 | 1 | 2199,2 | 1990 | 01.04.2016 договор управления | на управлении |
| 10 | ул. Котовского д. 33 | 5 | 75 | 5 | 3223,0 | 1975 | 01.09.2018 | на управлении |
| 11 | ул. Котовского д. 34 | 5 | 75 | 5 | 3423 | 1981 | 01.09.2018 | на управлении |
| 12 | ул. Пензенская д. 1а | 5 | 70 | 4 | 3346,3 | 1969 | 01.06.2014 |  |
| 13 | ул. Пензенская д. 2 | 5 | 56 | 3 | 2318,9 | 1966 | 01.06.2014 | на управлении |
| 14 | ул. Рябова д. 2 | 5 | 52 | 4 | 3467,1 | 1992 | 01.06.2014 | на управлении |
| 15 | ул. Сердобский тупик д. 5 | 5 | 70 | 5 | 4050,8 | 1994 | 01.06.2014 | на управлении |
| 16 | ул. Сердобский тупик д. 17 | 5 | 60 | 4 | 2968 | 1989 | 01.06.2014 | на управлении |
| 17 | ул. Сердобский тупик д. 18 | 5 | 89 | 6 | 4399,4 | 1987 | 01.06.2014 | на управлении |
| 18 | ул. Советская д. 9 | 5 | 119 | 8 | 5785,5 | 1980 | 01.10.2014 | на управлении |
| **Четырехэтажные** | | | | | | | |  |
| 1 | ул. А.Громова д. 81 | 4 | 36 | 3 | 2182,8 | 1967 | 01.06.2014 | на управлении |
| 2 | ул. 22 Партсъезд д. 8 | 4 | 58 | 2 | 2079,9 | 1964 | 01.11.2014 договор управления | непоср. управление |
| 3 | ул. 22 Партсъезд д. 2 | 4 | 56 | 4 | 2450,0 | 1960 | 01.11.2014 | непоср. управление |
| **Трехэтажные** | | | | | | | |  |
| 1 | ул. 22 Партсъезд д. 14 | 3 | 36 | 3 | 1501,99 | 1959 | 01.06.2014 | на управлении |
| 2 | ул. 22 Партсъезд д. 16 | 3 | 36 | 3 | 1522,28 | 1959 | 01.06.2014 | на управлении |
| 3 | ул. Белинского д. 7 | 3 | 25 | 3 | 1428 | 1984 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 4 | ул. Белинского д. 7а | 3 | 27 | 3 | 1399,9 | 1988 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 5 | ул. Мичурина д. 35 | 3 | 30 | 3 | 1949,6 | 1996 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 6 | ул. Мичурина д. 37 | 3 | 27 | 3 | 1331,2 | 1982 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 7 | ул. Мичурина д. 43 | 3 | 29 | 2 | 1959,7 | 1989 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 8 | ул. Мичурина д. 45 | 3 | 30 | 3 | 1810,7 | 1992 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 9 | ул. Пензенская д. 3 | 3 | 36 | 3 | 1442,4 | 1961 | 01.06.2014 | на управлении |
| 10 | ул. Пензенская д. 3а | 3 | 12 | 1 | 556,6 | 1960 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 11 | ул. Пензенская д. 5 | 3 | 36 | 4 | 1442,4 | 1982 | 01.08.2014 | непоср. управление |
| 12 | ул. Радищева д. 5 | 3 | 20 | 3 | 675,6 | 1917 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 13 | ул. Радищева д. 12а | 3 | 33 | 2 | 1335,16 | 1970 | 01.06.2014 | на управлении |
| 14 | ул. Сердобский тупик д. 3 | 3 | 12 | 1 | 607,9 | 1980 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 15 | ул. Сердобский тупик д. 3а | 3 | 16 | 2 | 1242,8 | 1988 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 16 | ул. Сердобский тупик д. 9 | 3 | 25 | 3 | 1221,4 | 1934 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 17 | ул. Сердобский тупик д. 10 | 3 | 18 | 3 | 1207,9 | 1931 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 18 | ул. Сердобский тупик д. 12 | 3 | 18 | 3 | 887 | 1932 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 19 | ул. Сердобский тупик д. 13 | 3 | 32 | 3 | 955 | 1929 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 20 | ул. Сердобский тупик д. 14 | 3 | 32 | 2 | 868,6 | 1930 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 21 | ул. Сердобский тупик д. 16 | 3 | 27 | 2 | 948 | 1930 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 22 | ул. Сердобский тупик д. 34 | 3 | 27 | 2 | 1407,5 | 1983 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 23 | ул. Советская д. 26 | 3 | 22 | 2 | 984 | 1962 | 01.10.2014 | непоср. управление |
| **Двухэтажные** | | | | | | | |  |
| 1 | ул. 22 Партсъезд д. 9 | 2 | 22 | 3 | 939 | 1975 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 2 | ул. Гагарина д. 30 | 2 | 18 | 3 | 985 | 1980 | 01.07.2014 | непоср. управление |
| 3 | ул. Гагарина д. 32 | 2 | 18 | 3 | 868,6 | 1981 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 4 | ул. Мичурина д. 27 | 2 | 16 | 2 | 696,6 | 1970 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 5 | ул. Мичурина д. 29 | 2 | 8 | 2 | 732,2 | 1973 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 6 | ул. Мичурина д. 41 | 2 | 18 | 2 | 791,5 | 1988 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 7 | ул. Мясокомбинат д. 3 | 2 | 19 | 2 | 675,1 | 1962 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 8 | ул. Образцова д. 2а | 2 | 16 | 2 | 774,5 | 1968 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 9 | ул. Образцова д. 2б | 2 | 18 | 3 | 951,1 | 1968 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 10 | ул. Образцова д. 40 | 2 | 18 | 3 | 935,4 | 1979 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 11 | ул. Образцова д. 40а | 2 | 17 | 3 | 875,2 | 1981 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 12 | ул. Образцова д. 42 | 2 | 22 | 3 | 921 | 1975 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 13 | ул. Образцова д. 44 | 2 | 18 | 3 | 1183,1 | 1990 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 14 | ул. Образцова д. 46 | 2 | 18 | 3 | 1083,9 | 1989 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 15 | ул. Пензенская д. 1 | 2 | 22 | 3 | 983,4 | 1967 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 16 | ул. Радищева д. 1 | 2 | 20 | 3 | 680,6 | 1896 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 17 | ул. Радищева д. 3 | 2 | 19 | 3 | 696,7 | 1895 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 18 | ул. Радищева д. 4 | 2 | 16 | 2 | 796,8 | 1971 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 19 | ул. Сердобский тупик д. 15 | 2 | 8 | 2 | 623 | 1930 | 01.08.2014 | непоср. управление |
| 20 | ул. Сердобский тупик д. 30 | 2 | 22 | 3 | 1007,1 | 1976 | 01.06.2014 | непоср. управление |
| 21 | ул. Сердобский тупик д. 32 | 2 | 18 | 3 | 869,3 | 1980 | 01.06.2014 | непоср. управление |

***Информация***

На обслуживании (управлении) ООО «Капитал Строй» находятся 67 жилых домов общей площадью 126621,93 м2, из них:

9ти этажных – 2 дома - 11207,1 м2

5ти этажных – 18 дома – 63947,4 м2

4х этажных - 3 дома – 6712,7 м2

3х этажных – 23 дома – 28685,63 м2

2х этажных – 21 дома.- 18069,1 м2

Кол. домов с центральным отопление – 44 шт.

Кол. домов АОГВ – 23 шт.

Кол. домов ,оборудованных газовыми колонками – 59 шт.

Количество обслуживаемых квартир 2792 кв.

В жилом фонде находящегося в управлении ООО «Капитал Строй» проживает -4985 чел.

Кол. домов с горячим водоснабжением – 8 шт.

Кол. домов оборудованных водопроводом, канализацией, газом, эл.энерг. – 67 шт.

**е) Перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году (2021)**

В 2022 год был расторгнут договор обслуживания по адресу: г. Ртищево, ул. Котовского д. 27,28,29,30,31,32,35.

***Информация о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых непосредственно управляющей организацией ООО «Капитал Строй»***

**а)** Услуги, оказываемые обслуживающей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации:

**А.**Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов  
1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).  
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).  
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежака.  
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.  
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.  
7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.  
8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.  
**Б.** Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период  
1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.  
2. Снятие пружин на входных дверях.  
3. Консервация системы центрального отопления.  
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.  
**В.** Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период  
1. Утепление оконных проемов.  
2. Замена разбитых стекол окон.  
3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.  
4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.  
5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.  
6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.  
7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.  
8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.  
9. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.  
10. Поставка доводчиков на входных дверях.  
11. Ремонт и укрепление входных дверей.  
**Г.** Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров  
1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.  
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.  
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.  
4. Уплотнение сгонов.  
5. Прочистка внутренней канализации.  
6. Прочистка сифонов.  
7. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.  
8. Укрепление трубопроводов.  
9. Проверка канализационных вытяжек.  
10. Мелкий ремонт изоляции.  
11. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.  
12. Устранение мелких неисправностей электропроводки.  
13. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей в МОП.  
**Д.** Прочие работы  
1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.  
2. То же вентиляции.  
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.  
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.  
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.  
6. Подготовка зданий к праздникам.  
8. Удаление с крыш снега и наледей.  
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.  
10. Уборка и очистка подъездов и придомовой территории.

**Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества включает:**

1. Фундаменты  
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.  
2. Стены и фасады  
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.  
3. Перекрытия  
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.  
4. Крыши  
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.  
5. Оконные и дверные заполнения  
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.  
6. Межквартирные перегородки  
Усиление, смена, заделка отдельных участков.  
7. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей  
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.  
8. Полы  
Замена, восстановление отдельных участков.  
9. Внутренняя отделка  
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.  
10. Центральное отопление  
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.  
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение  
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.  
12. Электроснабжение и электротехнические устройства  
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.  
13. Вентиляция  
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.  
14. Специальные общедомовые технические устройства  
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.  
15. Внешнее благоустройство  
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников….»

**б)** Услуги связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые указывают

- охрана подъезда – отсутствует по решению собственников

- охрана коллективных стоянок - коллективных стоянок не имеется

- учет собственников помещений в многоквартирном доме

- иные услуги по управлению многоквартирными домами

**Периодичность осмотра элементов и помещения зданий или сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Осматриваемые элементы и помещения здания или сооружения** | **Периодичность осмотров (... раз в год)** | **Примечания** |
| 1. Крыши | 2-4 |  |
| 2. Деревянные конструкции и столярные изделия | 1-2 |  |
| 3. Каменные конструкции | 1 |  |
| 4. Железобетонные конструкции | 1 |  |
| 5. Панели полносборных зданий и межпанельные стыки | 1 |  |
| 6. Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты, в полносборных зданиях | Через 10 лет после начала эксплуатации, затем через каждые 3 года | Проводятся путем вскрытия 5-6 узлов |
| 7. Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой | Через 15 лет, затем через каждые 3 года |  |
| 8. Дымоходы, дымовые трубы | 4 | Проводится осмотр и прочистка перед началом и в течение отопительного сезона |
| 9. Газоходы | 4 |  |
| 10. Вентиляционные каналы | 1 |  |
|  |  |  |
| 12. Внутренняя и наружная отделка | 1-2 |  |
| 13. Полы | 1 |  |
| 14. Перила и ограждающие решетки | 2 |  |
| 15. Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения | 2-4 |  |
| 16. Системы центрального отопления: - в основных помещениях функционального назначения - на чердаках, в подвалах, на лестницах | 2-4 6 | Осмотр производится в отопительный период |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 19. Электрооборудование: - открытая электропроводка | 4 |  |
| - скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах - кухонные электроплиты - светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях и пр.) | 2  2  4 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 24. Лестницы, тамбуры, вестибюли подвалы, чердаки и прочие вспомогательные помещения | 1 |  |

**Сроки устранения неисправностей**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование элементов здания и неисправностей** | **Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления, в сутках)** |
| КРОВЛЯ |  |
| 1. Протечки | 1 |
| 2. Неисправности в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.) | 5 |
| 3. Внутреннего водостока | 2 |
| 4. Наружного водостока | 5 |
| СТЕНЫ |  |
| 1. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей | 1 (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| 2. Протечки стыков панелей | 7 |
| 3. Неплотности в дымоходах и газоходах | 1 |
| ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ |  |
| 1. Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен, витражей витрин, стеклоблоков и т.п.: - в зимнее время - в летнее время | 1 3 |
| ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА |  |
| 1. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению | 5 (с немедленным принятием мер безопасности) |
| 2. Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте более 1,5 м | Немедленно с принятием мер безопасности |
| 3. То же, на цокольной части | 5 |
| САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ |  |
| 1. Течи водопроводных кранов и смывных бачков | 1 |
| 2. Неисправности аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях | Немедленно |
| 3. Неисправности мусоропровода | 1 |
| 4. Неисправности фекальных и дренажных насосов | 1 |
| ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА |  |
| 1. Неисправности электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.) | Немедленно |
| 2. То же, неаварийного характера | 1 |

***Информация о порядке и условиях оказания услуг***

***по содержанию и ремонту общего имущества***

***в многоквартирном доме***

**а). Проект договора обслуживания, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах:**

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**Договор**

**на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и придомовой**

**территории.**

**г. Ртищево « » 20 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Капитал Строй» именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация» в лице директора Синицына Александра Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственник помещений в многоквартирном доме согласно Приложения № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий Договор о следующем:

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1 Настоящий Договор заключен на основании ст. 164 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников многоквартирного дома № по ул\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.(Протокол общего собрания №\_\_\_от «\_\_»\_\_мая\_\_2014 г.)

1.2 Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме обеспечение сохранности, надлежащего содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем, оборудования мест общего пользования и придомовой территории, определенной решением собственников за счет средств собственников.

1.3 В соответствии с настоящим договором «Собственники» поручают, а «Обслуживающая организация» принимает на себя обязательства на выполнение работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Ртищево, улица\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дом №\_\_\_ и придомовой территории, определенной решением общего собрания собственников либо отраженной в техническом паспорте (при постановке на кадастровый учет).

1.4 Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.5 Предоставление услуг и выполнение работ «Обслуживающей организацией» по настоящему договору является встречным обязательством и обусловлено их оплатой со стороны собственников помещений за прошедшие расчетные периоды в соответствии с условиями настоящего договора.

1.6 Стороны подтверждают, что с момента подписания сторонами настоящего договора все другие договоры такого же предмета договоры управления, заключенные между сторонами настоящего договора и третьими лицами ранее, считать прекратившими свое действие.

1.7 «Собственники» самостоятельно заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды. В случае не заключения письменного договора в отношении «Собственника» и ресурсоснабжающей организацией будет применяться ст. 540 ГК РФ, то есть договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети (то есть с момента первого потребления коммунальной услуги – воды, электроэнергии и т.д.)

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение «Обслуживающей организацией» работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № по ул---------------. обеспечивающих надлежащее техническое состояние этого имущества, в том числе:

* техническое обслуживание (содержание) общего имущества;
* контроль за техническим состоянием общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров;
* поддержание в исправности и работоспособности, наладка и регулирование инженерных систем;
* планово – предупредительные работы общего имущества;
* подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
* функционирование аварийно – диспетчерской службы.

2.2 Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Приложениях № 2,3, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 «Обслуживающая организация» обязуется:

3.1.1 Обеспечивать выполнение требований по качественному содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определенному настоящим договором согласно Приложению № 4, в пределах фактически полученных объемах финансирования, в том числе:

* обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
* принимать меры, необходимые для предотвращения аварий и аварийных ситуаций;
* текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (комплекс ремонтно и организационно – технических мероприятий с целью устранения неисправностей, восстановление работоспособности элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома;
* техническое и диагностическое освидетельствование лифтов для многоквартирного дома, имеющего соответствующее оборудование.

3.1.2. Вести отдельный учет платежей и взносов, поступивших от «Собственников» в многоквартирном доме.

3.1.3 Своевременно ставить в известность «Собственника» об изменении тарифов на услуги и об изменении качества услуг.

3.1.4 Осуществлять исполнение других обязанностей, вытекающих из настоящего договора.

3.1.5. Информировать «Собственников» об изменении размера платы за содержание и ремонт многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации в средствах массой информации.

3.1.6. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем указанного отчета на информационных стендах и опубликования на сайте «Обслуживающая организации» в сети Интернет.

3.1.7 Ежегодно готовить предложение по установлению на следующий год платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2 «Управляющая организация» имеет права:

3.2.1 Оказывать дополнительные услуги и принимать от «Собственника» плату за оказанные услуги.

3.2.2 По согласованию с «Собственником» производить осмотр технического состояния общедомовых систем и помещений «Собственника», поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3 Осуществлять контроль за целевым использованием помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, требовать от собственников помещений соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, а так же иных обязательных для собственников и пользователей помещений санитарно – гигиенических, экологических, архитектурно – градостроительных, противопожарных и иных требований, а в случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

3.2.4 В целях оказания услуг и выполнения работ в рамках заключенного договора привлекать подрядные организации (самостоятельно проводить выбор подрядных, в том числе специализированных организаций), заключать договоры подряда, агентские договоры (в том числе на начисление платы и сбора денежных средств от населения), введение регистрационного учета граждан и т.д., контролировать исполнение договорных обязательств.

3.2.5 Ограничить или приостановить выполнение работ, регулировать очередность, сроки и объемы предоставляемых услух и выполняемых работ с учетом уровня платежей собственником многоквартирного дома.

3.2.6 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.7 Ежемесячно представлять акта выполненных работ

3.3 «Собственники» обязуются:

3.3.1 Поддерживать имущество в надлежащем состоянии, не допусках бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.2 Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт. Ежемесячно вносить плату за услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3 Информировать «Обслуживающую организацию» о неисправностях в инженерных внутриквартирных коммуникациях и коммуникациях дома, приборов учета, сантехнического оборудования, о других факторах, влияющих на нормальную жизнедеятельность многоквартирного дома, на размер оплаты услуг и исполнения работ по содержанию и текущему ремонту дома, немедленно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

3.3.4. Допускать в жилые и нежилые помещения многоквартирного дома только специалистов «Обслуживающей организации» для устранении аварий, проведении технического осмотра внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, составления акта обследования, обеспечивать свободные доступ к ремонтируемым (заменяемым) коммуникациям и оборудованию, допускать специалистов для проведения инструктажей, осмотра санитарно – технического оборудования и инженерных сетей, а так же для осмотра и проверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.5. Недопускать к ремонту инженерных сетей и оборудованию посторонних лиц.

3.3.6. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования многоквартирного дома. Уборка указанных мест осуществляется владельцами указанных животных.

3.3.7. Не допускать выполнения в помещениях дома работ или совершении действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

3.3.8 Соблюдать следующие требования:

* использовать помещение в многоквартирном доме в соответствии с их назначением;
* соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а так же правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории;
* соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этих целей места, а при кольцевых маршрутах – по установленному специализированной организацией графиком;
* не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, и отходов, засоряющих канализацию;
* не производить слив воды из систем и приборов отопления;
* не производить перенос инженерных систем многоквартирного дома;
* не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
* не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещений или его конструкций, не производить переустройство или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
* не допускать производства в помещении работ или совершении иных действий, приводящих к порче общего имущества;
* при отсутствии собственника в помещении на период отпуска, командировке и т.п. сообщать контактные телефона лиц, с которыми можно связаться в случае необходимости (устранение аварии). Указанная информация является конфиденциальна;
* не допускать загрязнения мест общего пользования продуктами жизнедеятельности домашних животных (кошек, собак).

3.3.9. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10 «Собственники» многоквартирного дома в течение 30 дней от даты заключения настоящего договора обязуются выбрать из своего числа Совет многоквартирного дома, Председателя Совета многоквартирного дома и определить круг вопросов, решения по которым входит в компетенцию Совета многоквартирного дома.

3.4. «Собственники» имеют право:

3.4.1. Контролировать выполнение «Обслуживающей организации» его обязательств по Договору и расходование их средств, полученных от «Собственников».

3.4.2 Подавать «Обслуживающей организации» свои предложения по поводу качества предоставляемых услуг и выполнении работ.

3.4.3 Участвовать в комиссиях по проверке заявлений и жалоб по качеству предоставляемых услуг, с последующим подписанием актов.

3.5. В случае не выполнении обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность:

3.5.1. При внесении платы за услуги с нарушением сроков начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующий на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от не выплачиваемых в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.5.2 В случае несвоевременного или некачественного исполнения своих обязанностей «Обслуживающая организация» несет материальную ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

3.6. «Собственникам» запрещается:

3.6.1. Производить перепланировку, переоборудование помещений без предварительного разрешения, получаемого в установленном законодательством РФ порядке.

3.6.2 Находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без разрешения «Управляющей организации», кроме случаем оперативного решения вопросов аварийных ситуаций.

3.6.3 Без письменного разрешения «Обслуживающей организации» проводить переоборудование, расширение и прокладку инженерных сетей и оборудование, прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования.

3.6.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным сетям или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1 Цена договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества и текущий ремонт многоквартирного дома.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт определяется в соответствии с размером платы, предложенным «Обслуживающей организацией».

4.3. Размер платы определяется с учетом необходимого перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Размер платы за содержание и ремонт устанавливается в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей за 1 кв.м общей площади помещений без НДС. (Приложение № 5)

Размер оплаты за содержание лифта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей за 1 кв.м общей площади помещений в месяц (при наличии услуги).

4.4. Цена договора устанавливается в размере стоимости услуг, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирным домом, содержанию общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с разделом 4 настоящего договора и действует на период выполнения «Обслуживающей организацией» установленного договором объема и перечня работ, услуг и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции.

4.5. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

4.6. Плата за жилищные услуги (содержание и текущий ремонт) на каждый последующий календарный год определяется на общем собрании «Собственников» помещений многоквартирного дома с учетом предложений «Обслуживающаей организации». Если «Собственники» помещений на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, либо не провели общее собрание по указанному вопросу, применяется индекс (уровень) инфляции по Российской Федерации на очередной финансовый год.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных планом работ на текущий год, и работ, вызванных необходимостью их проведения в целях обеспечения безопасности проживания граждан, при условии, что необходимость таких работ не могла быть разумно предвидена. «Обслуживающая организация» уведомляет «Собственников» о необходимость принятия решения о проведении данных работ. В случае непринятия решения «Собственниками» «Обслуживающая организация» по своему усмотрению вправе:

* самостоятельно принять решение о проведении работ неотложного характера за счет платы за содержание и ремонт общего имущества путем корректировке плана работ на текущий год;
* провести работы неотложного характера с последующим возмещением «Собственником» таких затрат путем включения отдельной строкой в извещение (счет – квитанцию) на оплату жилищных услуг.

После проведения работ, вызванных крайней необходимостью, «Обслуживающая организация» обязана предоставить «Собственникам» отчет о проделанной работе и ее стоимости.

4.8. Плата за услуги вносится на основании платежных документов «Обслуживающей организации», представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, направляемым «Собственнику» на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик «собственника» в открытом виде (без конверта).

4.9. «Собственник» вносит плату на расчетный счет или в кассу «Исполнителя» не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Не использование помещений не является основанием не внесения платы за содержание и текущий ремонт.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. «Управляющая организация» несет ответственность в виде:

* возмещении вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу «Собственников» помещений многоквартирного дом по вине «Управляющей организации»;
* возмещение убытков, причиненных не выполнением или не надлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

5.3. В случае не обеспечении доступа к инженерным сетям в помещении при возникновении аварии (аварийной ситуации) «Собственник» несет полную ответственность в том числе материальную, за все наступившие в результате этого не благоприятные последствия, в том числе перед третьими лицами.

5.4. В случае если «Собственник» помещения без полученного и в установленном порядке согласование самостоятельно произведет установку систем внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, а так же индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, «Управляющая организация» освобождается от ответственности за их эксплуатацию уст ранения аварийных ситуаций и возмещения ущерба третьим лицам.

5.5. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине собственника и лиц, проживающих в квартире, «Собственник» несет расходы по выполнению ремонтно – восстановительныхработ. Факт повреждения указанных конструкций, сетей и оборудования «Собственником» устанавливается комиссионно представителями «Собственника» и «Управляющей организации».

5.6. «Собственник» несет ответственность в соответствии с настоящим договором перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.

5.7. «Обслуживающая организация» не несет ответственности за не исполнении работ и оказании услуг вследствие не своевременного выполнения «собственниками» помещений своих обязательств по настоящему договору, в том числе в части оплаты жилищных услуг.

5.5. При не исполнении иных условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.9. Любая из сторон настоящего договора освобождается от ответственности за его нарушение, если такое нарушение явилось следствием обстоятельств не преодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам ни преодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияние например: землетрясение, наводнение, пожар, ураган а так же забастовка, акты государственных органов, препятствующие выполнению настоящего договора. При наступлении указанных обстоятельств каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону.

Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а так же официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему договору.

6. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 год, вступает в силу с момента его подписания.

6.2. При отсутствии уведомления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончанию срока его действия за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Изменения и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренным Гражданским законодательством РФ

6.4. При досрочном расторжении настоящего договора в связи с принятием «Собственниками» решения об изменении способов управления многоквартирным жилым домом, «Собственники» обязаны возместить «Обслуживающей организации» убытки, связанные с расторжением настоящего договора, установленным Гражданским законодательством РФ порядке.

6.5. Настоящий договор не прекращает своего действия в случае изменения организационно – правовой формы «Управляющая организация».

7. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ И РАЗНОГЛАСИЙ.

7.1. Споры и разногласия которые могут возникнуть в ходе исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по настоящему договору, будут разрешаться по взаимному соглашению сторон, а при его не достижении – в судебном порядке в Ртищевском районном суде, Арбитражном суде Саратовской области.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1 «Собственник» дает свое согласие на обработку, распространение и дальнейшее использование информации, отнесенная Законом РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 года «…О персональных данных» к персональным данным физического лица ( в том числе информации о наличие и сумме задолженности по оплате жилищных услуг и передаче указанной информации третьим лицам), а так же на передачу указанных данных в расчетно кассовый центр и согласие по обмену информации по начислению и задолженности по телекоммуникациям.

8.2. «Собственник» дает свое согласие на заключение «Обслуживающей организацией» агентского договора с расчетно кассовым центром (Агентом) на начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, сбор и перечисление денежных средств по оплате жилищных услуг на расчетный счет «Обслуживающей организации», ведение регистрационного учета граждан и пр., а так же на доставку извещения (счет – квитанции) с указанием суммы оплаты на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик «Собственника» в открытом виде (без конверта).

8.3. Информация от «Обслуживающей организации» размещается на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Расторжение или прекращение настоящего договора не означает прекращение обязательств «Собственников» по оплате, произведенных «Обслуживающей организацией» затрат (услуг и работ) во время действий настоящего договора, если такие обязательства «Собственников» на момент расторжения или прекращения настоящего договора не выполнены.

9.2. В случае возникновения аварий и не исправностей внутриквартирного инженерного оборудования их причины устанавливаются комиссионно, как правило, в присутствии «Собственников», других лиц, проживающих в помещении, с участием представителей «Обслуживающей организацией» и оформляются актом.

9.3. Недействительность одного или нескольких условий настоящего договора не влечет его недействительность в целом.

9.4 Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Саратовской области, Ртищевского муниципального района.

9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| Собственники помещений | ООО «Капитал Строй» |
| многоквартирного жилого дома | 412030, г. Ртищево, ул. Советская, д. 20 |
| № по улице | р/сч. 40702810456440000400 |
| в городе Ртищево на основании договора | Отделение №8622 Сбербанка России г. Саратов |
| Общего собрания № от « .» 20 г. | ИНН/КПП 6446011850/644601001 ОГРН |
| Реестра подписей |  |
|  | Директор ООО Капитал Строй» |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Л.Синицын |

**б) Проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах:**

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**Договор управления многоквартирным жилым домом**

**г. Ртищево « » 20 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Капитал Строй» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Синицына Александра Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений в многоквартирном доме согласно Приложения № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий Договор о следующем:

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1 Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме обеспечение сохранности, надлежащего содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем, оборудования мест общего пользования и придомовой территории, определенной решением собственников за счет средств собственников в объеме той суммы, которая поступает от собственников.

1.2 В соответствии с настоящим договором «Собственники» поручают, а «Управляющая организация» принимает на себя обязательства на выполнение работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Ртищево, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_\_ и придомовой территории, определенной решением общего собрания собственников либо отраженной в техническом паспорте.

1.3 Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4 Предоставление услуг и выполнение работ «Управляющей организацией» по настоящему договору является встречным обязательством и обусловлено их оплатой со стороны собственников помещений в соответствии с условиями настоящего договора.

1.5 Стороны подтверждают, что с момента подписания сторонами настоящего договора все другие договоры такого же предмета договоры управления, заключенные между сторонами настоящего договора и третьими лицами ранее, считать прекратившими свое действие.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение «Управляющей организацией» работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № по ул. . обеспечивающих надлежащее техническое состояние этого имущества, в объеме той суммы которая поступает от собственников в виде оплаты за услуги, в том числе:

* техническое обслуживание (содержание) общего имущества;
* контроль за техническим состоянием общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров;
* поддержание в исправности и работоспособности, наладка и регулирование инженерных систем;
* планово – предупредительные работы общего имущества;
* подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
* функционирование аварийно – диспетчерской службы.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1 Обеспечивать выполнение требований по качественному содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определенному настоящим договором, согласно приложению № 2, в пределах фактически полученных объемах финансирования, в том числе:

* обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
* принимать меры, необходимые для предотвращения аварий и аварийных ситуаций;
* текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (комплекс ремонтно и организационно – технических мероприятий с целью устранения неисправностей, восстановление работоспособности элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома;
* техническое освидетельствование лифтов для многоквартирного дома, имеющего соответствующее оборудование.

3.1.2. Вести отдельный учет платежей и взносов, поступивших от «Собственников» в многоквартирном доме:

* диагностическое освидетельствование лифтов проводится 1 раз в год, за отдельный разовый платеж, который включает в себя затраты п. 3.1.1 по освидетельствованию лифтов и их диагностики специализированными компаниями. Затраты делятся на площадь дома и умножаются на площадь квартир. Этот платеж включается в платежку 1 раз в год.

3.1.3 Своевременно ставить в известность «Собственника» об изменении тарифов на услуги и об изменении качества услуг.

3.1.4 Осуществлять исполнение других обязанностей, вытекающих из настоящего договора.

3.1.5. Информировать «Собственников» об изменении размера платы за содержание и ремонт многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации в средствах массой информации.

3.1.6. Ежегодно по истечению первого квартала текущего года предоставлять отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем указанного отчета на информационных стендах и опубликования на сайте «Управляющей организации» в сети Интернет, согласно приложению № 5.

3.1.7 Ежегодно готовить предложение по установлению на следующий год платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2 «Управляющая организация» имеет права:

3.2.1 Оказывать дополнительные услуги и принимать от «Собственника» плату за оказанные услуги.

3.2.2 По согласованию с «Собственником» производить осмотр технического состояния общедомовых систем и помещений «Собственника», поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3 Осуществлять контроль за целевым использованием помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, требовать от собственников помещений соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, а так же иных обязательных для собственников и пользователей помещений санитарно – гигиенических, экологических, архитектурно – градостроительных, противопожарных и иных требований, а в случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

3.2.4 В целях оказания услуг и выполнения работ в рамках заключенного договора привлекать подрядные организации (самостоятельно проводить выбор подрядных, в том числе специализированных организаций), заключать договоры подряда, агентские договоры (в том числе на начисление платы и сбора денежных средств от населения), введение регистрационного учета граждан и т.д., контролировать исполнение договорных обязательств.

3.2.5 Ограничить или приостановить выполнение работ, регулировать очередность, сроки и объемы предоставляемых услух и выполняемых работ с учетом уровня платежей собственником многоквартирного дома.

3.2.6 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.7 Ежегодно представлять отчет о выполненных работ

3.3 «Собственники» обязуются:

3.3.1 Поддерживать имущество в надлежащем состоянии, не допусках бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.2 Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт. Ежемесячно вносить плату за услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3 Информировать «Управляющую организацию» о неисправностях в инженерных внутриквартирных коммуникациях и коммуникациях дома, приборов учета, сантехнического оборудования, о других факторах, влияющих на нормальную жизнедеятельность многоквартирного дома, на размер оплаты услуг и исполнения работ по содержанию и текущему ремонту дома, немедленно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

3.3.4. Допускать в жилые и нежилые помещения многоквартирного дома только специалистов «Управляющей организации» для устранении аварий, проведении технического осмотра внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, составления акта обследования, обеспечивать свободные доступ к ремонтируемым (заменяемым) коммуникациям и оборудованию, допускать специалистов для проведения инструктажей, осмотра санитарно – технического оборудования и инженерных сетей, а так же для осмотра и проверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.5. Не допускать к ремонту инженерных сетей и оборудованию посторонних лиц.

3.3.6. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования многоквартирного дома. Уборка указанных мест осуществляется владельцами указанных животных.

3.3.7. Не допускать выполнения в помещениях дома работ или совершении действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

3.3.8 Соблюдать следующие требования:

* использовать помещение в многоквартирном доме в соответствии с их назначением;
* соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а так же правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории;
* соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этих целей места, а при кольцевых маршрутах – по установленному специализированной организацией графиком;
* не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, и отходов, засоряющих канализацию;
* не производить слив воды из систем и приборов отопления;
* не производить перенос инженерных систем многоквартирного дома;
* не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
* не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещений или его конструкций, не производить переустройство или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
* не допускать производства в помещении работ или совершении иных действий, приводящих к порче общего имущества;
* при отсутствии собственника в помещении на период отпуска, командировке и т.п. сообщать контактные телефона лиц, с которыми можно связаться в случае необходимости (устранение аварии). Указанная информация является конфиденциальна;
* не допускать загрязнения мест общего пользования продуктами жизнедеятельности домашних животных (кошек, собак).

3.3.9. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10 «Собственники» многоквартирного дома в течение 30 дней от даты заключения настоящего договора обязуются выбрать из своего числа Совет многоквартирного дома, Председателя Совета многоквартирного дома и определить круг вопросов, решения по которым входит в компетенцию Совета многоквартирного дома.

3.4. «Собственники» имеют право:

3.4.1. Контролировать выполнение «Управляющей организации» его обязательств по Договору и расходование их средств, полученных от «Собственников».

3.4.2 Подавать «Управляющей организации» свои предложения по поводу качества предоставляемых услуг и выполнении работ.

3.4.3 Участвовать в комиссиях по проверке заявлений и жалоб по качеству предоставляемых услуг, с последующим подписанием актов.

3.5. В случае не выполнении обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность:

3.5.1. При внесении платы за услуги с нарушением сроков начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующий на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от не выплачиваемых в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.5.2 В случае несвоевременного или некачественного исполнения своих обязанностей «Управляющая организация» несет материальную ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

3.6. «Собственникам» запрещается:

3.6.1. Производить перепланировку, переоборудование помещений без предварительного разрешения, получаемого в установленном законодательством РФ порядке.

3.6.2 Находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без разрешения «Управляющей организации», кроме случаем оперативного решения вопросов аварийных ситуаций.

3.6.3 Без письменного разрешения «Управляющей организации» проводить переоборудование, расширение и прокладку инженерных сетей и оборудование, прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования.

3.6.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным сетям или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1 Цена договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества и текущий ремонт многоквартирного дома.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт определяется в соответствии с размером платы, предложенным «Управляющей организацией».

4.3. Размер платы определяется с учетом необходимого перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Размер платы за содержание и ремонт устанавливается в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек за 1 кв.м общей площади помещений без НДС с 01 мая 2016 года (Приложение № 3)

Размер оплаты за содержание лифта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей за 1 кв.м общей площади помещений в месяц (при наличии услуги).

4.4. Цена договора устанавливается в размере стоимости услуг, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирным домом, содержанию общего имущества, без учета ОДН, перечень и объем которых определяется в соответствии с разделом 4 настоящего договора и действует на период выполнения «Управляющей организацией» установленного договором объема и перечня работ, услуг и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции.

4.5. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг (Приложение № 6)

4.6. Плата за жилищные услуги (содержание и текущий ремонт) на каждый последующий календарный год определяется на общем собрании «Собственников» помещений многоквартирного дома с учетом предложений «Управляющей организации». Если «Собственники» помещений на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, либо не провели общее собрание по указанному вопросу, применяется индекс (уровень) инфляции по Российской Федерации на очередной финансовый год.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных планом работ на текущий год, и работ, вызванных необходимостью их проведения в целях обеспечения безопасности проживания граждан, при условии, что необходимость таких работ не могла быть разумно предвидена. «Управляющая организация» уведомляет «Собственников» о необходимость принятия решения о проведении данных работ. В случае непринятия решения «Собственниками» «Управляющая организация» по своему усмотрению вправе:

* самостоятельно принять решение о проведении работ неотложного характера за счет платы за содержание и ремонт общего имущества путем корректировке плана работ на текущий год;
* провести работы неотложного характера с последующим возмещением «Собственником» таких затрат путем включения отдельной строкой в извещение (счет – квитанцию) на оплату жилищных услуг.

После проведения работ, вызванных крайней необходимостью, «Управляющая организация» обязана предоставить «Собственникам» отчет о проделанной работе и ее стоимости.

4.8. Плата за услуги вносится на основании платежных документов «Управляющей организации», представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, направляемым «Собственнику» на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик «собственника» в открытом виде (без конверта).

4.9. «Собственник» вносит плату на расчетный счет или в кассу «Исполнителя» не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Не использование помещений не является основанием не внесения платы за содержание и текущий ремонт.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. «Управляющая организация» несет ответственность в виде:

* возмещении вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу «Собственников» помещений многоквартирного дом по вине «Управляющей организации»;
* возмещение убытков, причиненных не выполнением или не надлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

5.3. В случае не обеспечении доступа к инженерным сетям в помещении при возникновении аварии (аварийной ситуации) «Собственник» несет полную ответственность в том числе материальную, за все наступившие в результате этого не благоприятные последствия, в том числе перед третьими лицами.

5.4. В случае если «Собственник» помещения без полученного и в установленном порядке согласование самостоятельно произведет установку систем внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, а так же индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, «Управляющая организация» освобождается от ответственности за их эксплуатацию уст ранения аварийных ситуаций и возмещения ущерба третьим лицам.

5.5. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине собственника и лиц, проживающих в квартире, «Собственник» несет расходы по выполнению ремонтно – восстановительных работ. Факт повреждения указанных конструкций, сетей и оборудования «Собственником» устанавливается комиссионно представителями «Собственника» и «Управляющей организации».

5.6. «Собственник» несет ответственность в соответствии с настоящим договором перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.

5.7. «Управляющая организация» не несет ответственности за не исполнении работ и оказании услуг вследствие не своевременного выполнения «собственниками» помещений своих обязательств по настоящему договору, в том числе в части оплаты жилищных услуг.

5.5. При не исполнении иных условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.9. Любая из сторон настоящего договора освобождается от ответственности за его нарушение, если такое нарушение явилось следствием обстоятельств не преодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам ни преодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияние например: землетрясение, наводнение, пожар, ураган а так же забастовка, акты государственных органов, препятствующие выполнению настоящего договора. При наступлении указанных обстоятельств каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону.

Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а так же официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему договору.

6. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 год, вступает в силу с момента его подписания.

6.2. При отсутствии уведомления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончанию срока его действия за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Изменения и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренным Гражданским законодательством РФ

6.4. При досрочном расторжении настоящего договора в связи с принятием «Собственниками» решения об изменении способов управления многоквартирным жилым домом, «Собственники» обязаны возместить «Управляющей организации» убытки, связанные с расторжением настоящего договора, установленным Гражданским законодательством РФ порядке.

6.5. Настоящий договор не прекращает своего действия в случае изменения организационно – правовой формы «Управляющая организация».

7. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ И РАЗНОГЛАСИЙ.

7.1. Споры и разногласия которые могут возникнуть в ходе исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по настоящему договору, будут разрешаться по взаимному соглашению сторон, а при его не достижении – в судебном порядке в Ртищевском районном суде, Арбитражном суде Саратовской области.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1 «Собственник» дает свое согласие на обработку, распространение и дальнейшее использование информации, отнесенная Законом РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 года «…О персональных данных» к персональным данным физического лица ( в том числе информации о наличие и сумме задолженности по оплате жилищных услуг и передаче указанной информации третьим лицам), а так же на передачу указанных данных в расчетно кассовый центр и согласие по обмену информации по начислению и задолженности по телекоммуникациям.

8.2. «Собственник» дает свое согласие на заключение «Управляющей организацией» агентского договора с расчетно кассовым центром (Агентом) на начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, сбор и перечисление денежных средств по оплате жилищных услуг на расчетный счет «Управляющей организации», ведение регистрационного учета граждан и пр., а так же на доставку извещения (счет – квитанции) с указанием суммы оплаты на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик «Собственника» в открытом виде (без конверта).

8.3. Информация от «Управляющей организации» размещается на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома.

8.4. Договор подписывается с приложениями № 1,2,3,4,5,6 – которые считаются неотъемлемой частью договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Расторжение или прекращение настоящего договора не означает прекращение обязательств «Собственников» по оплате, произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действий настоящего договора, если такие обязательства «Собственников» на момент расторжения или прекращения настоящего договора не выполнены.

9.2. В случае возникновения аварий и не исправностей внутриквартирного инженерного оборудования их причины устанавливаются комиссионно, как правило, в присутствии «Собственников», других лиц, проживающих в помещении, с участием представителей «Управляющей организацией» и оформляются актом.

9.3. Недействительность одного или нескольких условий настоящего договора не влечет его недействительность в целом.

9.4 Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Саратовской области, Ртищевского муниципального района.

9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Собственник помещения № в | | ООО «Капитал Строй» |
| многоквартирного жилого дома | | 412030, г. Ртищево, ул. Радищева, д. 2 «а» |
| № по улице | | р/сч. 40702810456440000400 |
| Ф.И.О. | Свидетельство о государственной регистрации права (номер, кем и когда выдано) | Отделение №8622 Сбербанка России г. Саратов |
| ИНН/КПП 6446011850/644601001 ОГРН |
| Директор ООО Капитал Строй»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Л.Синицын |
|  |  |
|  | |

**Меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана на 2023 год**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Меры по снижению расходов** | **Периодичность**  **(срок исполнения)** | **сведения о выполнении и о причинах отклонения от плана\*** |
| 1 | Для предупреждения возникновения серьезных повреждений и больших затрат периодически будут проводятся работы по **ремонту и замене инженерных сетей**, с регулярным осмотром | В течение 2023 г. |  |
| 2. | В целях реализации Федерального закона от 23 ноября 2009 г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» проводятся мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Одним из решений задачи повышения энергосбережения и энергоэффективности является **установка и обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов**. | По решению собственников помещений многоквартирных домов |  |
| 4. | Также, для обеспечения энергоэффективности жилых домов, в целях реализации № 261-ФЗ от 23.11.2009г., проводятся следующие виды работ:  восстановление теплоизоляции внутренних трубопроводов, утепление входных групп, наладка и регулировка систем ЦО и ГВС, наладка инженерного сантехнического оборудования. | При проведении работ по подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период |  |
| 5. | Применение при проведении ремонтов жилых домов новых материалов, увеличивающих сроки эксплуатации. | В течение 2023 г. |  |

\* отсутствие в планах отметок об отклонении от плана и о причинах такого отклонения, означает, что работы выполняются в соответствии с планом.

**Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержание и ремонта общего имущества в многоквартирных домах за последний календарный год:**

-не зарегистрировано;

**Сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год:**

-не зарегистрировано;

**Сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам   
(при наличии таких стандартов)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Услуга, оказываемая управляющей организацией** | **Стандарт, которому соответствует качество оказания услуги** |
| Холодное водоснабжение | Постановление Правительства РФ от 23.05.2006г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».  ГОСТ 25151-82 «Водоснабжение».  СанПиН 2.1.4.559-96 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества». |
| Водоотведение | Постановление Правительства РФ от 23.05.2006г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».  ГОСТ 25150-82 «Канализация». |
| Содержание жилья | «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» утверждены Постановлением Правительства РФ от13.08.2006г. №491  «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» утверждены Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. |
| Электроснабжение | Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».  «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» утверждены Постановлением Правительства РФ от13.08.2006г. №491 |

**Сведения**

**о привлечении управляющей организации в предыдущем календарном году   
к административной ответственности за нарушение в сфере управления многоквартирными домами.**

К административной ответственности не привлекались.

**Информация**

**о стоимости работ (услуг) управляющей организации ООО «Капитал Строй»**

**а)** Работы по текущему ремонту выполняются по мере необходимости, на каждом многоквартирном доме с учетом планов работ, результатов весеннего и осеннего осмотров жилищного фонда.

б) Стоимость работ (услуг) в расчете на 1 кв.метр общей площади в многоквартирном доме.

**Стоимость жилищно – коммунальных на 1м2**

согласно постановления № 1242 от 31 мая 2013 г. «Об утверждении решений комиссии по рассмотрению размера платы за жилое помещение»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Дифференциация** | **Содержание и текущий ремонт с 01.01.2023 г.**  **(руб.)** | **Содержание и текущий ремонт с 01.06.2023 г.**  **(руб.)** |
| 2. | Многоэтажные капитальные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (кроме лифта, мусоропровода) – | 13,50 | 17,21 |
| 3. | Многоэтажные капитальные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (менее 50 квартир) | 13,50 | 17,21 |

**Стоимость работ по содержанию и эксплуатации общедомовых приборов учета коммунального ресурса**

- Плата за содержание общедомовых приборов учета коммунального ресурса (теплоснабжение и горячее водоснабжение) не взимается:

- руб. приблизительный платеж за поверку счетчика (производится раз в четыре года).