

**ДОГОВОР №1**  
**управления многоквартирным домом**

г. Томск

10 июня 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МКД-ЖИЛУСЛУГИ»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Семенючева Николая Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственник(-и) помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Аркадия Иванова, д.21, указанный(-е) в разделе 10 настоящего Договора (далее – Собственник помещения)**, с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных решением общего собрания Собственников помещений (протокол №1 от 10.06.2024г.).

1.2. При исполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. N25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. N170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения»), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

**2. Предмет Договора**

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указан в приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Граница между личным имуществом собственника помещения и общим имуществом многоквартирного дома проходит:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Т.е., окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры); на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. первый вентиль и система далее относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу Собственника помещения (квартиры);

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик и автоматические выключатели – относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры).

2.3. Внешней границей систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных сетей определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и оформляется актом, который подписывается представителями обслуживающей организации и ресурсосберегающими организациями.

2.4. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства. Если в отношении земельного



участка государственный кадастровый учет не проведен, то граница земельного участка, в части границ убираемой территории, определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений обслуживающей организации и требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Земельный участок может быть обременен действиями сервитута, содержание и сфера действия которого установлены органом по государственному учету объектов недвижимого имущества.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления домом.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, выполнять самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении N2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания Собственников помещений.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, в многоквартирном доме и т.п.), предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.4. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пункте 3.1.3 договоров и порядке оказания и оплаты предусмотренных по ним услуг.

3.1.5. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.6. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием Собственников помещений представителя (или самостоятельно) проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий.

3.1.7. Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней) и в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.8. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее, чем за 10 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.9. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.10. Ежегодно, в течение квартала, следующего за истекшим годом, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения указанного отчета в системе ГИС ЖКХ. Если в течение 10 дней с момента размещения отчета на сайте от собственников не поступило возражений на отчет, он считается принятым.

3.1.11. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика.

3.1.12. Обеспечивать по решению общего собрания Собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.13. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее, чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 10 рабочих дней с момента поступления заявки.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.15. Определить из числа сотрудников Управляющей организации должностных лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту жительства и пребывания на основании настоящего Договора, и обеспечить выполнение ими обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.



По обращениям Собственников и пользователей помещений выдавать в соответствии с установленным и доведенным до Собственников помещений расписанием справки, установленного образца, выписки из лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.16. При принятии Собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств Собственников помещений.

3.1.17. Осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ, комиссионно.

3.1.18. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.19. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора Собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из Собственников помещений, указанному в решении общего собрания Собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме в сроки предусмотренные жилищным кодексом РФ.

3.1.20. Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 1 рабочий день до начала перерыва.

3.1.21. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.22. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до Собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.23. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания.

3.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.25. Обеспечивать доставку Собственникам помещений платежных документов не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.26. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.27. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.28. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования за счет средств Собственников помещений.

3.1.29. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности Собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

В случае установления Собственником помещения платы нанимателю в меньшем размере, чем установлено настоящим Договором, требовать от него в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации доплаты оставшейся части платы.

3.1.30. Стоимость работы по текущему ремонту, превышающую 30 000 рублей, согласовывать с Советом дома, кроме срочного ремонта (замены оборудования) систем жизнеобеспечения дома, требующего немедленного проведения.

3.1.31. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

## **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.2.1.1. Самостоятельно формировать резерв на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, определять порядок и способ выполнения обязательств по настоящему договору, за исключением случаев, когда в соответствии с действующим законодательством или настоящим Договором



требуется получение согласования общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или Совета дома.

3.2.1.2. Требовать допуска в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.1.3. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 3 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.1.4. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.2. Взаимодействовать с общим собранием Собственников помещений, в том числе:

3.2.2.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях Собственников помещений.

3.2.2.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.2.3. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.4. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих(-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.5. От имени собственников многоквартирного жилого дома заключать договора на размещение телекоммуникационного оборудования с операторами связи, установку и эксплуатацию рекламных конструкций (договора на возмездной основе), а так же иных договоров на использование общего имущества, если для их размещения, установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, с определением стоимости по таким договорам. Управляющая организация получает 6% от дохода, получаемого собственниками помещений МКД по договорам использования общего имущества (аренда).

3.2.6. Представлять интересы Собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

### **3.3. Собственник помещения обязан:**

3.3.1. Своевременно передавать показания индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации, а также своевременно (до 25-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Являясь собственником общего имущества дома и ответственным за пожарную безопасность, соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, обеспечивать сохранность пожарного инвентаря, находящегося в специальных шкафах в местах общего пользования.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.3.2. При неиспользовании помещения(-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.



3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, который должен быть экономически обоснованным и достаточными для выполнения работ.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоех в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоех работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, Собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) об изменении собственника жилого/нежилого помещения/машино-места;

б) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих.

3.3.7. Предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих его право собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.3.8. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

#### **3.4. Собственник помещения имеет право:**

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.4.3. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

### **4. Размер платы, вносимой собственниками помещений по договору, порядок ее внесения и изменения.**

4.1. Плата Собственника помещения по настоящему Договору включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания Собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год, согласно утвержденному и прилагаемому к настоящему Договору перечню работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (приложение №2). Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается согласно норм Жилищного кодекса РФ и с учетом протокола общего собрания собственников.



Плата за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается на период определенный настоящим протоколом по 30.09.2027г., после чего подлежит пересмотру собственниками на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений управляющей организации и требований действующего законодательства, предъявляемых к перечню и периодичности оказываемых услуг и работ. В случае не проведения такого собрания в срок до 31.10.2027г. управляющая организация вправе ежегодно, начиная с 01.11.2027г. начислять плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Аркадия Иванова, д.21 с учетом её индексации на размер индекса потребительских цен (индекса инфляции), рассчитываемого территориальным органом Росстата, в соответствующем периоде (соразмерно перечню услуг и работ, подлежащих выполнению в следующем году).

4.3. Для проведения экспертизы экономического обоснования устанавливаемой стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, сторонами может быть привлечен независимый эксперт (экспертная организация).

4.4. Размер оплаты за предоставляемые коммунальные услуги (в случае предоставления таковых) производится по тарифам, утвержденным в установленном порядке и нормативам, установленным субъектом Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, услуги по сбору и вывозу ТКО) вносится собственниками помещений непосредственно в ресурсоснабжающие организации, которые самостоятельно или с привлечением третьих лиц производят начисление и выставление счет квитанций собственникам.

4.6. Размер месячной платы за содержание жилого и нежилого помещения многоквартирного дома включает в себя:

- тариф за содержание общего имущества – **15,37 руб./ м<sup>2</sup>**;
- тариф за обслуживание приборов учета тепловой энергии- **0,95 руб./ м<sup>2</sup>**;
- тариф на обслуживание лифтового хозяйства -**3,80 руб./ м<sup>2</sup>**;
- тариф на обслуживание пожарной сигнализации – **1,10 руб. / м<sup>2</sup>**;
- тариф на текущий ремонт общего имущества - **3,00 руб./м<sup>2</sup>**;
- тариф на обслуживание домофона (после окончания срока гарантийного обслуживания)- **0,36 руб/м<sup>2</sup>**;
- тариф на обслуживание системы видеонаблюдения – **0,45руб./м<sup>2</sup>**.

Расчет ежемесячной платы за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, отопление, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, производится исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ и выставляется в счет-квитанции Управляющей организации.

Вознаграждение Управляющей организации за услуги и работы по управлению МКД составляет 20% от фактического месячного объема начисленных денежных средств за содержание жилого/нежилого помещения, текущий ремонт, получаемых Управляющей организацией от собственников МКД №21 по ул. Аркадия Иванова в г. Томске.

4.7. Собственники производят оплату за оказанные услуги по счет-квитанции не позднее 20-го числа месяца, следующего за прошедшим месяцем на расчетный счет Управляющей компании, указанный в квитанции.

Если счет-квитанция не получена Собственником в установленный настоящим договором срок, то Собственник обязан в течение 5 дней письменно обратиться в Управляющую организацию за повторным ее получением. В случае если такого обращения не последует, то платежный документ считается доставленным надлежащим образом.

Собственникам/арендаторам/пользователям нежилых помещений – счета на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению выставляются отдельно ежемесячно. Собственники /арендаторы/пользователи обязаны забрать счета на оплату самостоятельно в Управляющей организации не позднее 1-го числа расчетного месяца. При этом обязанность по оплате наступает независимо от получения собственниками /арендаторами/нанимателями счета на оплату.

Собственники/арендаторы/пользователи несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

Счет на оплату является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.8. При возникновении необходимости приведения общего имущества в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе, при наличии предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства, Управляющая организация самостоятельно определяет порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. При исполнении предписания контролирующих органов в отношении общего имущества многоквартирного дома и в случае проведения видов работ, не принятых общим собранием собственников, Управляющая организация производит необходимые работы за счет средств статьи текущий ремонт.

4.9. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

## **5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору.**

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации



по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием Собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

5.2. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу Собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

5.3.3. Акт должен содержать дату и место его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченным представителям Собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

5.6. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию Собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);

б) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

в) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);

г) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);

д) количество обоснованных жалоб Собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома.

5.7. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, отражаются в приложении №1 к настоящему договору.

## **6. Разрешение споров и ответственность сторон.**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. №491.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим



договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или действиями сторонних лиц.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за последствия обслуживания дома, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме другими организациями до подписания настоящего договора, за отклонение эксплуатационных показателей инженерных систем от установленных норм и за неисправности на сетях за пределами границ балансовой и эксплуатационной ответственности, за последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещений Собственников или помещений общего пользования, которые произвели Собственники.

6.5. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пени согласно п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

6.6. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае не достижения согласия споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон в судах общей юрисдикции Томской области, в Арбитражном суде Томской области.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора.**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за месяц до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

7.4. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор считается заключенным при наличии подписей более 50% собственников помещений и вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий Управляющей организации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Томской области в отношении многоквартирного жилого дома по адресу: г. Томск, ул. Аркадия Иванова, д.21, и действует до 01.06.2029 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

## **9. Прочие условия**

9.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Настоящий договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом, либо собственники помещений подписывают договор путём проставления своих подписей в реестре Собственников помещений, приведённом в Приложении №3 к Договору.

Договор составляется в двух экземплярах. Один хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче председателю Совета МКД для хранения по его месту проживания. По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация выдаёт ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст Договора. При этом Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием Приложений к Договору в месте хранения Договора – Управляющей организации или председателя Совета МКД.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.2.1. Приложение №1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

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

9.2.3. Приложение №3. Реестр собственников помещений многоквартирного дома №21 по ул. Аркадия Иванова в г.Томске, подписавших договор управления МКД.

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



9.2.5. Собственник дает свое согласие на привлечение Управляющей организацией третьих лиц для начисления 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 также на доставку извещения (счет-квитанции) с указанием оплаты на бумажном носителе путем размещения в почтовом ящике собственника в открытом виде (без конверта).

9.2.6. Собственник поручает Управляющей организации осуществлять контроль за объемом и качеством коммунальных услуг, с правом требования от ресурсоснабжающих организаций всей необходимой для этих целей информации и документов (в том числе для произведения перерасчетов при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность). В этих целях Управляющая организация наделяется Собственником полномочиями участвовать в комиссиях для установления факта и причин предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, с правом подписи от имени Собственника соответствующих актов и иных необходимых документов. Управляющая организация вправе участвовать совместно с исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями) в снятии и передаче в расчетно-кассовый центр показаний общедомовых приборов учета.

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

#### 10. Адреса и реквизиты сторон.

| Собственник:                                                                                                            | Управляющая организация:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Собственники МКД<br>по адресу: г.Томск, ул. Аркадия Иванова, д.21:<br><br>см. Приложение № 3 к договору управления МКД. | ООО «УК «МКД-ЖИЛУСЛУГИ»<br>634057, Россия, г. Томск, ул. Сибирская, д.80.<br>ИНН 7017408513, КПП 701701001<br>ОГРН 1167031068654<br>Р/С 40702810664000005517<br>Томское отделение № 8616<br>ПАО Сбербанк<br>К/С 30101810800000000606<br>БИК 046902606<br><br>Директор _____  Семенов Н.В. |



## СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKBAPTИРНОГО ДОМА

по адресу: г. Томск, ул. Аркадия Иванова, д.21

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, подъемник, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,

**в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:**

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, колясочные и иные помещения общего пользования;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- система видеонаблюдения, предназначенная для обслуживания более одного помещения в данном доме;
- инженерные сети;
- детская площадка;
- спортивная площадка;
- МАФы согласно проекта;
- роллетно-воротные системы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

| Собственник:                                                                                                            | Управляющая организация:                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Собственники МКД<br>по адресу: г.Томск, ул. Аркадия Иванова, д.21:<br><br>см. Приложение № 3 к договору управления МКД. | ООО «УК «МКД-ЖИЛУСЛУГИ»<br>634057, Россия, г. Томск, ул. Сибирская, д.80.<br>ИНН 7017408513, КПП 701701001<br>ОГРН 1167031068654<br><br>Директор Семенчиков Н.В. |





## ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Аркадия Иванова, д. 21, их стоимость, периодичность выполнения и соответствующий размер платы.

| № п/п                                                                                                                                                                                            | Виды работ и услуг                                                                                                                                                                                                 | Периодичность                        | Стоимость, руб/м2 в |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                | 2                                                                                                                                                                                                                  | 3                                    | 4                   |
| <b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) в МКД</b> |                                                                                                                                                                                                                    |                                      |                     |
| <b>1</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов</b>                                                                                                                                                      |                                      |                     |
| 1.1.                                                                                                                                                                                             | Осмотр территории вокруг здания. Проверка состояния частей конструкций, коррозии арматуры, трещин, выпучивания и т.д.                                                                                              | 2 раза в год                         | 0,05                |
| <b>2</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами</b>                                                                                                                                                                   |                                      |                     |
| 2.1.                                                                                                                                                                                             | Проверка температурно-влажностного режима в подвале, состояния помещений подвала, входов в подвал. Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств. Устранение неисправностей.                          | 2 раза в год                         | 0,08                |
| <b>3</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен</b>                                                                                                                                                         |                                      |                     |
| 3.1.                                                                                                                                                                                             | Осмотр стен. Выявление повреждений и нарушений. Разработка планов восстановительных работ                                                                                                                          | 2 раза в год                         | 0,06                |
| <b>4</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий</b>                                                                                                                                    |                                      |                     |
| 4.1.                                                                                                                                                                                             | Осмотр перекрытий и покрытий. Выявление нарушений условий эксплуатации, изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и т.д.                                                                       | 2 раза в год                         | 0,07                |
| <b>5</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш</b>                                                                                                                                                     |                                      |                     |
| 5.1.                                                                                                                                                                                             | Осмотр всех элементов крыши, водостоков                                                                                                                                                                            | 2 раза в год                         | 0,14                |
| 5.2.                                                                                                                                                                                             | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи                                                                                                                    | 2 раза в год, по заявкам             |                     |
| 5.3.                                                                                                                                                                                             | Ликвидация снежных навесов, очистка подъездных козырьков от снега                                                                                                                                                  | 1 раз весной и по мере необходимости |                     |
| <b>6</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов</b>                                                                                                                                                  |                                      |                     |
| 6.1.                                                                                                                                                                                             | Осмотр фасадов, выявление нарушений отделки. Контроль за состоянием элементов крылец, зонтов над входами, самозакрывающихся устройств, выявление нарушений.                                                        | 2 раза в год                         | 0,06                |
| <b>7</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки</b>                                                                                                                                       |                                      |                     |
| 7.1.                                                                                                                                                                                             | Проверка состояния внутренней отделки помещений общего пользования                                                                                                                                                 | 2 раза в год                         | 0,06                |
| <b>8.</b>                                                                                                                                                                                        | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу</b>                                                                                   |                                      |                     |
| 8.1                                                                                                                                                                                              | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу   | 2 раза в год                         | 0,07                |
| <b>9.</b>                                                                                                                                                                                        | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц</b>                                                                                                                                                  |                                      |                     |
| 9.1                                                                                                                                                                                              | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями | 2 раза в год                         | 0,03                |
| <b>10.</b>                                                                                                                                                                                       | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов</b>                                                                                                                                                    |                                      |                     |
| 10.1                                                                                                                                                                                             | Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов в местах общего пользования                                                                                                                                | 2 раза в год                         | 0,03                |
| <b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                    |                                      |                     |
| <b>11.</b>                                                                                                                                                                                       | <b>Работы, выполняющие в целях содержания системы внутреннего пожарного водопровода</b>                                                                                                                            |                                      |                     |
| 11.1.                                                                                                                                                                                            | Проверка состояния оборудования, проведение перемотки рукавов                                                                                                                                                      | 1 раз в год                          | 0,20                |
| <b>12.</b>                                                                                                                                                                                       | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции</b>                                                                                                                                        |                                      |                     |
| 12.1.                                                                                                                                                                                            | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции                                                                                                                    | 2 раза в год и по заявкам            | 0,20                |
| <b>13.</b>                                                                                                                                                                                       | <b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и</b>                                                                                                                        |                                      |                     |



|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                      |      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------|
| 13.1.                                                           | Техническое обслуживание автоматизированного индивидуального теплового пункта. Технический осмотр, проверка исправности работы контроллера, регуляторов температуры системы отопления и ГВС, по мере необходимости корректировка настроек коллектора.              | 2 раза в год                                         | 0,18 |
| 14.                                                             | Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения, водоотведения                                                                                                                                                                       |                                                      |      |
| 14.1.                                                           | Осмотры водопровода, канализации и горячего водоснабжения. Выявление нарушений. Устранение незначительных неисправностей.                                                                                                                                          | 2 раза в год                                         | 1,10 |
| 14.2.                                                           | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока                                                                                                                                                                | 2 раза в год                                         |      |
| 14.3.                                                           | Снятие показаний общедомовых приборов учета ХВС, ГВС                                                                                                                                                                                                               | ежемесячно                                           |      |
| 14.4.                                                           | Снятие показаний индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС                                                                                                                                                                                                            | 1 раз в год/ по мере необходимости                   |      |
| 15.                                                             | Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее)                                                                                                                                                                          |                                                      |      |
| 15.1.                                                           | Осмотры устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях                                                                                                                                                                              | ежемесячно и по заявкам                              | 1,52 |
| 15.2.                                                           | Испытание трубопроводов системы центрального отопления                                                                                                                                                                                                             | 1 раз в год                                          |      |
| 15.3.                                                           | Промывка трубопроводов системы центрального отопления и ГВС                                                                                                                                                                                                        | 1 раз в год                                          |      |
| 15.4.                                                           | Регулировка и наладка систем отопления                                                                                                                                                                                                                             | 1 раз в год, по мере необходимости                   |      |
| 15.5.                                                           | Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления                                                                                                                                                                                                             | по мере необходимости                                |      |
| 15.6.                                                           | Консервация системы центрального отопления (по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период)                                                                                                                                                          | по графику проведения работ                          |      |
| 12.7.                                                           | Снятие показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии                                                                                                                                                                                                       | ежемесячно                                           |      |
| 16.                                                             | Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования                                                                                                                                                                                          |                                                      |      |
| 16.1.                                                           | Осмотры ВРУ, электрооборудования подвалов, чердаков, подъездов. Осмотры подъездных щитков, протяжка контактов (согласно требованиям технических регламентов)                                                                                                       | 2 раза в год                                         | 1,10 |
| 16.2.                                                           | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения                                                                                                                                                                                            | 2 раза в год                                         |      |
| 16.3.                                                           | Проверка и замена лампочек на лестничных клетках, в тамбурах.                                                                                                                                                                                                      | 4 раза в год                                         |      |
| 16.4.                                                           | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей и заземления по результатам проверки. Замеры сопротивления уличных опор освещения.      | 2 раза в год                                         |      |
| 16.5.                                                           | заправка огнетушителя для ВРУ                                                                                                                                                                                                                                      | 1 раз в год                                          |      |
| 16.6.                                                           | Снятие показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета электрической энергии                                                                                                                                                                                 | ежемесячно                                           |      |
| III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                      |      |
| 17.                                                             | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества                                                                                                                                                                                                 |                                                      |      |
| 17.1.                                                           | Подметание лестничных площадок и маршей, полов лифтовых кабин с предварительным их увлажнением с применением моющего средства                                                                                                                                      | 4 раза в месяц                                       | 2,95 |
| 17.2.                                                           | Мытье лестничных площадок, маршей и полов лифтов с периодической сменой воды или моющего раствора                                                                                                                                                                  | 4 раза в месяц                                       |      |
| 17.3.                                                           | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек                                                                      | 4 раз в год                                          |      |
| 17.4.                                                           | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования                                                                                                                                                                                                     | 6 раз в год                                          |      |
| 17.5.                                                           | проведение дератизации и дезинсекции подвальных помещений, входящих в состав общего имущества                                                                                                                                                                      | дератизация и дезинсекция 1-2 раза в год, по заявкам | 0,06 |
| 17.6.                                                           | Уборка парковки мест общего пользования                                                                                                                                                                                                                            | 1 раз в неделю                                       | 0,70 |
| 18.                                                             | Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее придомовая территория), в холодный период года  |                                                      |      |
| 18.1.                                                           | Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | ежедневно при снегопаде                              | 1,90 |
| 18.2.                                                           | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)                                                                                                                                    | по мере необходимости                                |      |
| 18.3.                                                           | Очистка придомовой территории от наледи и льда                                                                                                                                                                                                                     | во время гололеда и по мере необходимости            |      |
| 18.4.                                                           | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка крыльца, площадки перед входом в подъезд, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории.                                                                                       | 5 раз в неделю                                       |      |
| 18.5.                                                           | Механизированная уборка (сдвигка снега)                                                                                                                                                                                                                            | по мере необходимости                                | 0,13 |
| 19.                                                             | Работы по содержанию придомовой территории в летний период года:                                                                                                                                                                                                   |                                                      |      |



|                                                   |                                                                                                                                                                |                 |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| 19.1.                                             | Подметание и уборка придомовой территории.                                                                                                                     | 5 раз в неделю  | 0,89                       |
| 19.2.                                             | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории                                     | 5 раз в неделю  |                            |
| 19.3.                                             | Уборка и выкашивание газонов                                                                                                                                   | 2 раза за сезон |                            |
| 19.4.                                             | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд                                                                                                               | 5 раз в неделю  |                            |
| 20.                                               | Устранение аварий и выполнение заявок населения                                                                                                                | круглосуточно   | 0,72                       |
| 21.                                               | <b>Организационно- управленческие расходы в т.ч.:</b>                                                                                                          |                 |                            |
| 21.1.                                             | Организация выполнения требований законодательства РФ ( налоги,отчисления в пенсионный фонд, паспортный стол, расчетный центр, содержание аппарата управления) | ежедневно       | 3,07                       |
|                                                   | <b>Итого содержание общего имущества МКД</b>                                                                                                                   |                 | <b>15,37</b>               |
| 22.                                               | Техническое обслуживание приборов учета                                                                                                                        | ежемесячно      | 0,95                       |
| 23.                                               | Обслуживание лифтового оборудования (4 лифта+инв.подъемник)                                                                                                    | ежемесячно      | 3,80                       |
| 24.                                               | Пожарная сигнализация                                                                                                                                          | ежемесячно      | 1,10                       |
| 25.                                               | Система видеонаблюдения                                                                                                                                        | ежемесячно      | 0,45                       |
| 26.                                               | Коммунальный ресурс "электроэнергия" на содержание общего имущества МКД                                                                                        | ежемесячно      | по прибору учета           |
| 27.                                               | Коммунальный ресурс "вода" на содержание общего имущества МКД                                                                                                  | ежемесячно      | по прибору учета           |
| 28.                                               | Коммунальный ресурс "водоотведение" на содержание общего имущества МКД                                                                                         | ежемесячно      | по прибору учета (ХВС+ГВС) |
| 29.                                               | Текущий ремонт( в т.ч. Орган.-управл.расходы)                                                                                                                  | ежемесячно      | 3,00                       |
| <b>Всего содержание и ремонт общего имущества</b> |                                                                                                                                                                |                 | <b>24,67</b>               |
| 30.                                               | <b>Дополнительные услуги:</b>                                                                                                                                  |                 |                            |
| 31.                                               | Обслуживание системы домофона (после срока на гарантийное обслуживание)                                                                                        | ежемесячно      | 0,36                       |

Основание: 1. Постановление правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 "О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, порядке их оказания и выполнения".

2. Нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Разработаны ЦЕНТРОМ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА, Москва 2013 г.

3. Методические рекомендации по определению платы за содержание и ремонт жилых помещений. Разработаны ЦЕНТРОМ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА, Москва 2013 г.

| Собственник:                                                                                                            | Управляющая организация:                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Собственники МКД<br>по адресу: г.Томск, ул. Аркадия Иванова, д.21:<br><br>см. Приложение № 3 к договору управления МКД. | ООО «УК «МКД-ЖИЛУСЛУГИ»<br>634057, Россия, г. Томск, ул. Сибирская,<br>д.80.<br>ИНН 7017408513, КПП 701701001<br>ОГРН 1167031968654<br>Директор: Саменичев Н.В. |

