

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Томск

28 сентября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МКД-ЖИЛУСЛУГИ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Семенычева Николая Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник (-и) помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Говорова, д.35, указанный(-е) в приложении №3 к настоящему Договору (далее – Собственник помещений), 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 от 28 сентября 2018 г.).

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 21.01.2006 N25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 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 вентиля – 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 не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора.

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 N 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту 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. Передать уполномоченному представителю Собственников помещений заверенные ею копии Устава, выписки из единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы - копии соответствующих документов.

3.1.4. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, в том числе, в случае если коммунальные ресурсы не производятся Управляющей организацией самостоятельно, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, предусмотренных ст. 155 ч.7.1 Жилищного Кодекса РФ, и не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов, раз в 6 месяцев проводить корректировку показаний приборов учета, переданных собственниками.

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

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пунктах 3.1.4 и 3.1.5 договоров и порядке оказания и оплаты предусмотренных в них услуг.

3.1.7. 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, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на интернет-сайте Управляющей организации.

3.1.8. 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 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: журналах, паспортах, актах.

3.1.9. Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие

правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.10. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

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

3.1.12. Ежегодно, в течение квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять Собственникам помещений отчет о выполнении данного Договора за предыдущий год. Отчет размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на интернет-сайте Управляющей организации. Если в течение 10 дней с момента размещения отчета на сайте от собственников не поступило возражений на отчет, он считается принятым.

3.1.13. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/. По обращению Собственника помещения знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. 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.

3.1.15. 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.

3.1.16. 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.

3.1.17. 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 день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до Собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.18. 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.

3.1.19. Осуществлять приемку работ по текущему ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ, комиссионно, при участии представителей Собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием Собственников помещений.

3.1.20. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением Паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.21. Предоставлять Собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 30 рабочих дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.22. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора 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.

3.1.23. Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 2 рабочих дня до начала перерыва.

3.1.24. 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.

3.1.25. 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.

3.1.26. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из Собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, ознакомить его с содержанием указанного журнала.

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

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

3.1.29. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.30. 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.

3.1.31. 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.

Доводить до сведения Собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

3.1.32. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования за счет средств Собственников помещений. В случае если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

3.1.33. 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.

3.1.34. Стоимость работы по текущему ремонту, превышающую 20 000 рублей, согласовывать с Советом дома, кроме срочного ремонта (замены оборудования) систем жизнеобеспечения дома, требующего немедленного проведения.

3.1.35. 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 6 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.

3.2.3. По решению общего собрания Собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

3.2.5. В соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом Собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками помещений. При заключении иных договоров в качестве представителя от имени собственников, за использование расчетного счета представителя оплачивать последнему 6% от фактически собранных по договору денежных средств.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, подачу горячей воды, электрической энергии, газа.

3.2.7. 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.

3.2.8. 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, газовыми 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.

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

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях 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) 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;

б) 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. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему

Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

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

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

3.4.8. 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, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого 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 услуг и работ по содержанию и ремонту 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.

Предложения Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

При формировании предложений о размере платы за содержание жилого помещения Управляющей организацией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а также предоставляется калькуляция на затраты согласно утвержденному плану работ по текущему ремонту.

4.3. 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.

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

4.5. Размер месячной платы за содержание общего имущества многоквартирного дома составляет:

-тариф за содержание мест общего пользования- **9,90 руб./ м²**

-тариф за обслуживание приборов учета тепловой энергии- **0,70 руб./ м²**;

-тариф на текущий ремонт- **2,00 руб./м²**,

Услуги по сбору и вывозу ТБО, содержанию лифтов, обслуживанию пожарной сигнализации и домофона выполняются по отдельным договорам, заключенным собственниками в лице представителя – ООО «УК «МКД-ЖИЛУСЛУГИ», с поставщиками услуг и не входят в перечень услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору, и составляют:

-тариф по сбору и вывозу ТБО – **2, 46 руб. / м²**;

-тариф на обслуживание лифтового хозяйства -**3, 59 руб./ м²**;

-тариф на обслуживание пожарной сигнализации – **0,39 руб. / м²**;

-тариф на обслуживание домофона - **0,18 руб. 1 л/счет**;

- охрана – **25,00 руб. 1 л/счет**;

- видеонаблюдение – **64,00 руб. 1 л/счет**;

- электроэнергия на содержание общего имущества – **1,41 руб./м2**.(изменяется в соответствии с действующим законодательством РФ)

Вознаграждение Управляющей организации за управление многоквартирным домом составляет 20% от начисленных денежных средств за содержание и текущий ремонт.

4.6. Собственники производят оплату за оказанные услуги по счет-квитанции не позднее 10-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 его 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, либо поквартально. 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.

4.7. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору, с приложением обоснования расходов, с учетом которых общее собрание Собственников помещений принимает решение о новом размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае если общее собрание Собственников помещений в течение 30 дней до истечения каждого года действия Договора не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, то Управляющая организация, начиная с первого месяца следующего года действия Договора, вправе определить стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с учетом ее индексации на размер индекса потребительских цен (индекса инфляции) в соответствующем периоде (соразмерно перечню услуг и работ, подлежащих выполнению в следующем году).

При этом применяемый в отношениях сторон в соответствии с абзацем вторым настоящего пункта Договора размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме действует до момента определения нового размера такой платы общим собранием Собственников помещений.

Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется на основании решения общего собрания Собственников помещений и утвержденных с учетом условий настоящего Договора перечней (планов) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на соответствующий год. При оказании услуг по организации работ по текущему ремонту общего имущества дома и осуществлении функций технадзора при его проведении Управляющая организация получает оплату в размере 10% от суммы выполненных работ по статье «текущий ремонт».

4.8. Для проведения экспертизы экономического обоснования устанавливаемой стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, экспертизы стоимости фактически выполненных работ и услуг (по окончании текущего года) сторонами может быть привлечен независимый эксперт (экспертная организация).

4.9. При возникновении необходимости приведения общего имущества в соответствии 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 (за исключением случаев, когда в соответствии с действующим законодательством требуется получение согласия Собственников помещений). При исполнении предписания контролирующих органов в отношении общего имущества многоквартирного дома и в случае проведения видов работ, не принятых общим собранием собственников, а также требующих затрат свыше, чем предусмотренные решениями общих собраний, Управляющая организация производит необходимые работы с последующим включением Собственникам помещений произведенных затрат в соответствующий тариф, при согласовании с Советом дома стоимости выполненных работ, которое должно быть принято Советом дома в течении 5 рабочих дней после письменного уведомления Управляющей организацией любого члена Совета дома. В случае отсутствия согласования Управляющая организация вправе самостоятельно принять решение.

4.10. 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.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

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 время 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.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания Собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

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) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;
- в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) 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.);

е) 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.);

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

з) своевременность предоставления Собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию Собственников помещений отчетной информации;

и) иные критерии (указать при наличии).

5.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в Акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения № 1 к настоящему Договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями Собственников помещений, выбранными общим собранием Собственников помещений, в том числе:

а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;

б) на конец очередного года действия настоящего Договора;

в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из сторон.

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 13.08.2006 № 491.

6.3. В случае непредставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

6.4. 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

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

6.6. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.7. Если общий долг по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги Собственниками помещений дома превысит 25% от месячного начисления, Управляющая организация, после

уведомления Собственников, имеет право приостановить действие договора до полного погашения долга (ст. 719 Гражданского Кодекса РФ).

6.8. 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 два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

в) на основании решения общего собрания Собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

- в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

- в случае не предоставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;

- в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;

г) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

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 вступает в силу на момент его подписания сторонами при наличии подписей собственников помещений более 50% и действует до 28 сентября 2023 г.

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. Обобщенный состав общего имущества в многоквартирном доме.

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

9.2.3. Приложение № 3. Реестр собственников помещений многоквартирного дома №35 по ул. Говорова 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 №35 по ул. Говорова в г.Томске: см. Приложение № 3 к договору управления МКД.	ООО «УК «МКД-ЖИЛУСЛУГИ» 634057, Россия, г. Томск, ул. Сибирская, д.80 ИНН 7017408513, КПП 701701001 ОГРН 1167031068654 Р/С 40702810664000005517 Томское отделение № 8616 ПАО Сбербанк К/С 30101810800000000606 БИК 046902606  Директор _____ Семенычев Н.В.

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Томск, ул.Говорова, 35

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>110</u> шт. Площадь пола – <u>1147,35</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u>	Санитарное состояние удовлетворительное
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>17</u> шт. Площадь пола – <u>260,1</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u> .	Санитарное состояние удовлетворительное
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>35</u> шт. Материал лестничных маршей – <u>ж/б</u> . Материал ограждения – <u>сталь</u> . Материал балясин – <u>сталь</u> . Площадь – <u>215</u> кв.м	Санитарное состояние удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – <u>2</u> шт. - иные шахты – <u>0</u> шт. (указать название шахт)	Санитарное состояние удовлетворительное
Коридоры	Количество – <u>51</u> шт. площадь пола – <u>537</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u> .	Санитарное состояние удовлетворительное
Технические этажи	Количество – <u>0</u> шт. Площадь пола – <u>0</u> кв. Материал пола – <u>ж/б</u>	Санитарное состояние удовлетворительное
Чердаки	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>326</u> кв.м	Санитарное состояние удовлетворительное Требования пожарной безопасности соблюдаются
Технические подвалы	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>306.09</u> кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. система холодного водоснабжения; 2. система горячего водоснабжения; 3. канализация; 4. система отопления. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. тепловой узел – 1 шт	Санитарное состояние удовлетворительное Требования пожарной безопасности соблюдаются

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – <u>ж/б</u> Количество проушинов – <u>16</u> шт.	Состояние удовлетворительное
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – <u>1</u> шт. Площадь стен в подъездах – <u>2809,95</u> кв. м Материал отделки: стен <u>покраска</u> Площадь потолков <u>864,55</u> кв. м Материал отделки потолков: <u>покраска</u>	Санитарное состояние удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	Материал – <u>ж/б</u> . Площадь – <u>3040,2</u> кв. м Длина межпанельных швов – <u>2071,15</u> м	Санитарное состояние удовлетворительное
Перекрытия	Количество этажей – <u>17</u> Материал – <u>ж/б</u> Площадь – <u>6698,16</u> кв. м.	Санитарное состояние удовлетворительное
Крыши	Количество – <u>1</u> шт. Вид кровли – <u>плоская</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - <u>рулонная</u> Площадь кровли – <u>382,44</u> кв.м Протяженность свесов - <u>нет</u> Площадь свесов – <u>нет</u> Протяженность ограждений – <u>81</u> м	Санитарное состояние удовлетворительное
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – <u>67</u> шт. из них: деревянных - шт. металлических - шт.	Санитарное состояние удовлетворительное
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - <u>98</u> шт. из них деревянных – <u>0</u> шт.	Санитарное состояние удовлетворительное
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – <u>2</u> шт.	Санитарное состояние удовлетворительное

Мусоропровод	нет	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 10 шт. Материал вентиляционных каналов – ж/б. Протяженность вентиляционных каналов 486 м Количество вентиляционных коробов - _____ шт.	Санитарное состояние удовлетворительное
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – <u>нет</u> Количество дымовых труб – <u>нет</u>	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – <u>нет</u> Количество водосточных труб – шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - <u>внутренние</u> Протяженность водосточных труб – <u>101,75 м.</u> Протяженность водосточных желобов – <u>м.</u>	Количество водосточных желобов, требующих замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб, требующих замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество – <u>1</u> шт.	Санитарное состояние удовлетворительное
Светильники	Количество – <u>200</u> шт.	Санитарное состояние удовлетворительное
Системы дымоудаления	Количество – <u>1</u> шт.	Санитарное состояние удовлетворительное
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 3 шт. Длина магистрали – 470,4 м.	Длина магистрали, требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – <u>20727,5</u> м.	Длина сетей, требующая замены - _____ м
Котлы отопительные	Нет	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноконтурном исчислении: 1. 15 мм, сталь, 265 м 2. 20 мм, сталь, 1682,5 м 3. 25 мм, сталь, 451,25 м 4. 32 мм, сталь, 121,25 м 5. 40 мм, сталь, 22,5 м	

	6. 57 мм, сталь, 48,75 м 7. 80 мм, сталь, 6 м 8. 89 мм, сталь, 59,87 м 9. 108 мм, сталь, 52м 10. 45мм, сталь, 2м 11. 65 мм, сталь, 3 м 12. 76 мм, сталь, 95 м	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек –0 шт. вентилей –0 шт. кранов - <u>165</u> шт.	
Бойлерные, (теплообменники)	Количество – <u>2</u> шт.	Состояние удовлетворительное
Элеваторные узлы	нет	Санитарное состояние удовлетворительное
Радиаторы	нет	
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. <u>85</u> шт. 2. <u>сталь</u>	
Системы очистки воды	нет	
Насосы	Количество - <u>8</u> шт. Марка насоса: 1. <u>Grundfos</u> ;	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15 мм, сталь, 83,5 м 2. 25 мм, сталь, 218,25 м 3. 32 мм, сталь, 247,5 м 4. 40 мм, сталь, 6,5 м 5. 50 мм, сталь, 12,5 м 6. 65 мм, сталь, 6м 7. 80 мм, сталь, 45 м	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15 мм, сталь, 95,75 м 2. 20 мм, сталь, 37,5 м 3. 32 мм, сталь, 239,5 м 4. 40 мм, сталь, 12 м 5. 50 мм, сталь, 43 м 6. 65 мм, сталь, 76.5 м 7. 80 мм, сталь, 7,5м 8. 25 мм, сталь, 212м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – <u>16</u> шт.	

	вентилей – <u>26</u> шт. кранов – <u>91</u> шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ТМК-Н120 - 1 шт. 2. ВМХм - 50 – 2 шт. 3. СТЭБ – 3С, 5 шт.	
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. <u>противопожарная</u>	Состояние для каждого вида сигнализации удовлетворительное
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50 мм, чугун, 2 м 2. 100 мм, чугун, 527 м 3. 150 мм, чугун, 18,5 м 3. 110 мм, полипропилен, 123 м 4. 50 мм, полипропилен, 234,5 м	
Сети газоснабжения	нет	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	нет	
Калориферы	нет	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - <u>1</u> шт.	Состояние удовлетворительное
Иное оборудование	Почтовые ящики по кол-ву квартир, Система домофона	Указать состояние удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме¹		
Общая площадь	Площадь земельного участка - 3 860 кв.м, кадастровый номер; 70:21:0100017:2364 в том числе площадь застройки – 463,9 кв.м. придомовая территория – 3396,1 кв.м	Санитарное состояние удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы – есть;	Санитарное состояние удовлетворительное

Ливневая сеть	Люки – шт. Приемные колодцы - шт. Ливневая канализация: Тип, материал, протяженность – нет данных.	Санитарное состояние удовлетворительное
---------------	---	---

Собственник:	Управляющая организация:
Собственники МКД №35 по ул. Говорова в г.Томске: см. Приложение № 3 к договору управления МКД.	ООО «УК «МКД-ЖИЛУСЛУГИ» 634057, Россия, г. Томск, ул. Сибирская, д.80 ИНН 7017408513, КПП 701701001 ОГРН 1167031068654 Р/С 407028106640000005517 Томское отделение № 8616 ПАО Сбербанк К/С 30101810800000000606 БИК 046902606  Директор _____ Семенычев Н.В.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД №35 по ул.Говоров *г.Томск*

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ и услуг	Стоимость, руб/м2 в месяц
1	2	3	4
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкции (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши):			
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		
1.1.	Осмотр территории вокруг здания. Проверка состояния частей конструкций, коррозии арматуры, трещин, выпучивания и т.д.	2 раза в год	0,0072
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		
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	0,0072
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		
3.1.	Осмотр стен. Выявление повреждений и нарушений...Разработка планов восстановительных работ	2 раза в год	0,048
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		
4.1.	Осмотр перекрытий и покрытий. Выявление нарушений условий эксплуатации, изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и т.д.	2 раза в год	0,072
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
5.1.	Осмотр всех элементов крыши, водостоков	2 раза в год	0,12
5.2.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи	2 раза в год, по заявкам	
5.3.	Сбрасывание снега, сбивание сосулек с крыш, козырьков, балконов и иных выступающих частей стен	по мере необходимости	
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		
6.1.	Осмотр фасадов, выявление нарушений отделки. Контроль за состоянием элементов крылец, зонтов над входами, самозакрывающихся устройств, выявление нарушений.	1 раз в год	0,024
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:		
7.1.	Осмотр внутренней отделки стен	2 раза в год	0,12
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		
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 в многоквартирном доме	1 раз в год	0,012
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:		
9.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1 раз в год	0,192

10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:		
10.1.	Техническое обслуживание автоматизированного индивидуального теплового пункта. Технический осмотр, проверка исправности работы контроллера, регуляторов температуры с-мы отопления и гвс. По мере необходимости корректировка настроек коллектора, наладка. Проверка работы насосов отопления, реле включения насосов. Проверка работы насоса гвс. Осмотр оборудования и приборов шкафа контроллера.	1 раз в неделю	0,24
11.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения, водоотведения в многоквартирных домах:		
11.1.	Осмотры водопровода, канализации и горячего водоснабжения. Выявление нарушений.	2 раза в год	0,48
11.2.	Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	2 раза в год	
11.3.	Снятие показаний индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС	1 раз в год	
12.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:		
12.1.	Осмотры устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год	1,68
12.2.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	2 раз в год	
12.3.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	3 раз в год	
12.4.	Регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год, по мере необходимости	
12.5.	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	по мере необходимости	
12.6.	Консервация системы центрального отопления (по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период)	по мере перехода	
13.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования, радио- и телекоммуникац		
13.1.	Осмотры ВРУ, электрооборудования подвалов, чердаков, подъездов. Осмотры подъездных щитков, протяжка контактов (согласно требованиям технических регламентов)	1 раз в год	0,7
13.2.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год	
13.3.	Проверка и замена лампочек на лестничных клетках, в тамбурах.	1 раз в год	
13.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования(насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов,	2 раза в год	
13.5.	Снятие показаний индивидуальных приборов учета электрической энергии	ежемесячно	

Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:			
14.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
14.1.	Подметание лестничных площадок и маршей, полов кабин с предварительным их увлажнением с применением моющего средства	2 раза в неделю	2,16
14.2.	Мытье лестничных площадок, маршей и полов лифтов с периодической сменой воды или моющего раствора	1 раз в неделю	
14.3.	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в месяц	
14.4.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования с применением моющего средства	2 раза в год	
14.5.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в месяц	
15.	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:		
15.1.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада с усовершенствованным покрытием	1 раз в трое суток в дни без снегопада	1,68
15.2.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде с усовершенствованным покрытием	3 раза в сутки	
15.3.	Ликвидация наледи до 2 см	1 раз в трое суток во время гололеда	
15.4.	Механизированная уборка придомовой территории	по мере необходимости	
16.	Работы по содержанию придомовой территории в летний период года:		
16.1.	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в двое суток	1,416
16.2.	Уборка тротуаров	по мере необходимости	
16.3.	Уборка мусора с газона	1 раз в двое суток	
16.4.	Уборка урн от мусора	1 раз в сутки	
16.5.	Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки	
15.6.	Стрижка газонов	2 раза в год	
15.7.	Очистка детских и спортивных площадок, содержание элементов благоустройства	1 раз в год	
16.	Устранение аварии и выполнение заявок населения	круглосуточно	0,92
18.	Итого		9,90
19	Техническое обслуживание приборов учета	ежемесячно	0,70
20	Содержание лифтового хозяйства	ежемесячно	3,59
21	Сбор и вывоз, захоронение ТБО	ежемесячно	2,46
22	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	ежемесячно	0,39
23	Электроэнергия на содержание общего имущества	ежемесячно	1,41
24	Итого		18,45
25	Дополнительные услуги:		
26	Видеонаблюдение	ежемесячно/ 1 лиц.счет	64,00
27	Охрана	ежемесячно/ 1 лиц.счет	25,00
28	Обслуживание домофона	ежемесячно/ 1 лиц.счет	18,00
29	Текущий ремонт		2,00
ПОДПИСИ СТОРОН:			

Собственники МКД №35 по ул. Говорова в г.Томске: см. Приложение № 3 к договору управления МКД.	ООО УК «МКД-ЖИЛУСЛУГИ» Директор _____ Н.В. _____ Семенычев
--	--

