

Договор управления многоквартирным домом № 301 № 4

г. Стрежевой

«01» января 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-4», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кудашевой Марины Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и председатель ТСЖ «Дом № 301» Шалдов Андрей Юрьевич в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Стрежевой, 3 мкр., дом № 301 (далее – многоквартирный дом), 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 «01» февраля 2012 г. № б/н, хранящийся по адресу Томская область, г. Стрежевой, 3 мкр., дом 309, цок. этаж, офис ООО «Альфа-4»).

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 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными в Постановлении правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства Российской Федерации, применимыми к настоящему Договору, Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. («О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»), Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 («О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»).

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 Собственника обязуется в течение срока, установленного пунктом 8.1 настоящего Договора, за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в доме лицам (далее – пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельностью многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Стрежевой, 3 мкр., д. 301.

2.2. Состав и состояние общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее 5 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 № 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. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам 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: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление.

3.1.5. Осуществлять контроль за использованием мест общего пользования сторонними организациями, предоставляющих услуги населению (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. Управляющая организация имеет право привлечь для выполнения данных услуг подрядные организации.

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в частях 3.1.4 договора 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. Платные услуги оказываются при технической возможности Управляющей организации..

3.1.8. Представлять Собственникам помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов, с предоставлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.9. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год, 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: паспортах, актах.

3.1.10. Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 5 (пяти) 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.

3.1.11. Информировать, через средства массовой информации, 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.

3.1.12. 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 текущего ремонта за предыдущий год по согласованной форме.

Отчет представляется письменно через уполномоченных представителей Собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации (при его наличии).

По требованию Собственников помещений Управляющая организация обязана представлять иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.13. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления. По обращению Собственника помещения знакомить его с содержанием указанных документов, предоставлять заверенные копии в десятидневный срок со дня обращения Собственника помещения.

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 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 5 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 20 дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.17. 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 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 капитальному 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 и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 20 дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.22. Передать техническую документацию по перечню Приложения № 5 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.

3.1.23. Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем, за 1 (Один) рабочий день 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 ежедневно вести журнал учета показаний установленного образца и ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца предоставить его копию за отчетный период в ресурсоснабжающую организацию. По требованию Собственника предоставить ему, в течение 1 рабочего дня с момента обращения, возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.27. Вести отдельно по жилым и нежилым помещениям многоквартирного дома информацию о нормативных и фактических объемах потребления и качестве коммунальных услуг.

3.1.28. Осуществлять по заявлению Собственника помещения ввод в эксплуатацию (приемку) установленного индивидуального прибора учета с составлением акта, фиксации начальных показаний приборов, и дальнейшим предоставлением сведений в ресурсоснабжающую организацию.

3.1.29. Принимать от собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях ИПУ.

3.1.30. Обеспечивать доставку Собственникам помещений платежных документов не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.31. 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.

3.1.32. 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.

3.1.33. 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, а также пени.

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. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам помещений

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. 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.

3.2.1.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.1.3. 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. Заключать от имени собственников договоры о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, сдачу в аренду подвальных, чердачных и иных помещений, либо их части, земельных участков, части крыш, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, а также о проведении перепланировки и (или) переустройства, реконструкции сдаваемых в аренду нежилых помещений с последующим использованием денежных средств на содержание многоквартирного дома, а также на иные цели по решению общего собрания собственников.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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.

3.2.9. В целях обеспечения пожарной безопасности, без согласования с Собственниками помещения, освобождать от посторонних предметов места общего пользования (коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, колясочные, бельевые и т.п.)

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. 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. При наличии индивидуальных приборов учета нести ответственность за сохранность и целостность приборов учета и пломб на них.

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

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

3.3.3.2. 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.

3.3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не переносить электросети за пределы контура дома для подогрева автомобилей, гаражей и т.п. Не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, балконы личным имуществом.

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

3.3.3.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством, в том числе устройство козырьков над балконами.

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

3.3.4.1. 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.

3.3.4.2. При длительном неиспользовании помещения (-ий) в многоквартирном доме обеспечить безаварийное состояние помещения (закрыть запорную арматуру, форточки, балконную дверь, отключить электроприборы).

3.3.4.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.4.4. 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 стоимости.

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

3.3.5.1. 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 по телефонам: **3-18-88, 8-913-870-26-89**.

3.3.5.2. 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, а также газового оборудования).

3.3.6. 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.

3.3.7. 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.

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

3.3.9. 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. Ежемесячно, с 22 по 25 число текущего месяца предоставлять Управляющей организации показания приборов учета (по установленной форме) в Отдел начисления ЖКУ путем:

- лично, по адресу д. 405, отдел ЖКУ; дом 309, офис ООО «Альфа-4»;
- лично, по телефону: 3-18-88;
- по электронной почте;
- через терминалы платежной системы.

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

3.4.4. Вносить предложения при утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

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

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

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

3.4.6. 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.

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

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

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

3.5. Собственники, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», дают согласие на обработку своих персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, семейное положение, адрес места жительства и пребывания, а так же на ведение лицевых счетов жилых помещений для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, льготы и перерасчеты. Собственники разрешают передачу информации о своих персональных данных органам государственной власти и местного самоуправления, органам юстиции, правоохранительным органам, налоговым органам, прокуратуры, судебным приставам и иным организациям, осуществляющим государственные и муниципальные полномочия.

3.6. Собственники помещений разрешают доставку платежных документов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (счетов-квитанций) в открытом виде (без конвертов) с указанием фамилии, имени, отчества гражданина, на которого открыт лицевой счет жилого помещения.

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 содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги (плату за иные услуги при их оказании в соответствии с настоящим Договором).

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, и должен быть соразмерен утвержденному и прилагаемому к настоящему Договору Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также установленным объемам и качеству данных услуг и работ.

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.

Кроме того, при формировании предложений о размере платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме 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 при разработке предложений о размере платы за текущий ремонт представляется смета затрат согласно утвержденному плану текущего ремонта.

Установление размера платы за капитальный ремонт производится на основании решения общего собрания Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.3. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меняется при наступлении следующих условий: изменение на определенную величину уровня инфляции, потребительских цен или значений. При наступлении данных условий не требуется принятие решений ежегодными общими собраниями Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

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

4.7. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.8. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ Собственником помещений вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.11. Управляющая организация обязана информировать Заказчика и Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере

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.).

5.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время, причину и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); виновника, 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 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.

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 (Приложение № 6) 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) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из сторон.

6. Разрешение споров и ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

6.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за какие-либо потери, убытки, порчу, возникающие в результате вандальных действий.

6.2. Ответственность Собственников:

6.2.1. В случае неисполнения Собственниками помещений обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

6.2.3. Собственники жилых и нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Собственниками нежилых помещений).

6.3. Условия освобождения от ответственности

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.4. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.5. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется 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 непредставления 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. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в десятидневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

7.5. 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 с момента его подписания сторонами и действует с **01.01.2012 г.** и действует по **31.12.2014 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. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.2.1. Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.

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

9.2.3. Приложение № 3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома по адресу: Томская область, г. Стрежевой, 3 мкр., дом № 301.

9.2.4. Приложение № 4. Форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом.

9.2.5. Приложение № 5. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

9.2.6. Приложение № 6. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Альфа-4»

Юридический адрес: 636782, Томская область, г. Стрежевой, 3 мкр., д. 309, цокольный этаж, телефон 3-18-88.

ИНН 7022002029

р/с 40702810906130000335,

БИК 046913754,

кор. счет 30101810800000000754 в ОАО

«Томскпромстройбанк» Стрежевской филиал.

ТСЖ «Дом № 301»

636782, Томская обл., г. Стрежевой, дом № 301

ИНН 7022014144/КПП702201001

Р/с 40703810906130000185

в СФ ОАО «Промстройбанк»

К/с 301018108000000000754

БИК 046913754

ОГРН 1057003443584



М.Е. Кудашёва



А.Ю. Шалдов

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Стрежевой, 3 мкр., д. 301

№	Места общего пользования
1	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (помещения общего пользования): межквартирные лестничные площадки, лестничные клетки, лестничные марши, лестницы и крыльца, тамбура, коридоры, эвакуационные пути, входы (в т.ч. запасные), вентиляционные каналы и вытяжки, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме, вентиляционные окна.
2	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома: фундаменты, цоколь, отмостка, приямки, наружные стены, балконные плиты, козырьки, плиты перекрытий и покрытий в чердачных помещениях, крыши, ограждения, окна и двери помещений общего пользования, перила.
3	Инженерные коммуникации в узле управления, чердачных помещениях, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (вентили и квартирные приборы учета не являются общим имуществом жилого дома). Внутридомовая система отопления: стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура, приборы учета потребления ресурсов. Внутридомовая система электроснабжения: вводные шкафы, вводные распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, общедомовые приборы учета электрической энергии, этажные щиты, осветительные установки помещений общего пользования, сети (кабеля) от ввода ВРУ (водно-распределительное устройство) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии. Внутренняя система канализации, состоящая из общего стояка заканчивается первым отводом от общего канализационного стояка. Фановая разводка.
4	Придомовая территория, предназначенная для обслуживания и благоустройства данного дома.

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: Томская область, г.Стрежевой, 3 мкр., дом 301

Наименование элементов общего имущества	Характеристика	Состояние (указывается количество, площадь элементов общего имущества, требующих ремонта, замены, проведения иных видов работ, виды дефектов, удовлетворительность/неудовлетворительность состояния, соответствие требованиям нормативных документов)
1	2	3
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 2 шт. Площадь пола – 750,4 кв. м Материал пола – бетонные, цементно-песчаная стяжка, выравнивающий слой, плитка	удовлетворительное
Чердаки	Количество – 1 шт. Площадь пола – 773,6 кв. м	удовлетворительное
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 773,6 кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. водоснабжение; 2. отопление; 3. канализация	удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б сваи, ленточный Количество продухов – 6.	удовлетворительное
Стены и перегородки	Количество подъездов – 2 шт.	Требуется текущий ремонт

внутри подъездов	Площадь стен в подъездах – 3190 кв. м Материал отделки: штукатурка, покраска. Площадь потолков: 156,4 кв. м Материал отделки потолков штукатурка, шпаклёвка, водоэмульсионная покраска	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 560 кв. м Материал стены и перегородок - кирпичные. Материал отделки стен - штукатурка, шпаклевка, окраска. Площадь потолков – 156,4 кв. м Материал отделки потолков - покраска водоэмульсией	удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	Материал – кирпич. Площадь – 3486 кв. м Длина межпанельных швов – нет	Удовлетворительное
Перекрытия	Количество этажей – 9 Материал – ж/б плиты. Площадь – 1504 кв. м.	удовлетворительное
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли – плоская. Материал кровли – мастика «Гипердесмо» Площадь кровли – 730,0 кв. м Протяженность свесов – 0 м Площадь свесов – 0 кв. м Протяженность ограждений – 0 м	удовлетворительное
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, – 3 шт., из них: деревянных 0 шт. металлических - 3 шт. люк на кровлю металлический – 2 шт.	удовлетворительное
Плиты перекрытий, балконные и иные плиты (козырьки)	Козырьки – 2 шт.	хорошее
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Вентиляция	Количество вентиляционных шахт – 8 шт.	удовлетворительное
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – 1 шт. Количество групповых щитков на лестничных клетках - 18	удовлетворительное
Светильники	Количество – 22 шт.	Хорошее
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно́м исчислении: стальные, чугунные 1. 50 мм – 135 п.м.; 2. 32 мм – 855 п.м.; 3. 20 мм – 300 п.м.; 4. 15 мм - 0 п.м..	Требуется капитальный ремонт
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек – 14 шт. вентилей – 210 шт.	Требуется капитальный ремонт
Радиаторы	Материал и количество –чугунные - 348 штук	удовлетворительное
Полотенцесушители	Материал и количество: Никелированные, железные - 71 шт.	хорошее
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: трубы полипропилен, железные 1. 15 мм- 240 м; 2. 20 мм- 430 м; 3. 25 мм- 44 м; 4. 32 мм- 130 м.	Требуется капитальный ремонт

Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: трубы полипропилен, железные 1. 15 мм- 240 м; 2. 20 мм- 430 м; 3. 25 мм- 44 м; 4. 32 мм- 130 м.	Требуется капитальный ремонт																								
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 8 шт.; вентилей – 76 шт. краны-140 шт. смесителя – 144 шт.	Требуется капитальный ремонт																								
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: <table border="1" data-bbox="464 510 927 1144"> <tr> <td colspan="2">Горячая вода</td> </tr> <tr> <td>ВКТ-7</td> <td>54887</td> </tr> <tr> <td>ПРЭМ-32</td> <td>181083</td> </tr> <tr> <td>ПРЭМ-32</td> <td>174534</td> </tr> <tr> <td>КТСП-Н-2 шт.</td> <td>2874</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Холодная вода</td> </tr> <tr> <td>ПРЭМ-32</td> <td>173101</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Отопление</td> </tr> <tr> <td>ВКТ-7</td> <td>54880</td> </tr> <tr> <td>ПРЭМ-50</td> <td>178451</td> </tr> <tr> <td>ПРЭМ-50</td> <td>140492</td> </tr> <tr> <td>КТСП-Н-2 шт.</td> <td>2860</td> </tr> </table>	Горячая вода		ВКТ-7	54887	ПРЭМ-32	181083	ПРЭМ-32	174534	КТСП-Н-2 шт.	2874	Холодная вода		ПРЭМ-32	173101	Отопление		ВКТ-7	54880	ПРЭМ-50	178451	ПРЭМ-50	140492	КТСП-Н-2 шт.	2860	хорошее
Горячая вода																										
ВКТ-7	54887																									
ПРЭМ-32	181083																									
ПРЭМ-32	174534																									
КТСП-Н-2 шт.	2874																									
Холодная вода																										
ПРЭМ-32	173101																									
Отопление																										
ВКТ-7	54880																									
ПРЭМ-50	178451																									
ПРЭМ-50	140492																									
КТСП-Н-2 шт.	2860																									
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: Полиэтиленовые: 1. 100 мм - 50 м; 2. 50 мм - 70 м; Чугунные: 3. 100 мм – 300 м; 4. 50 мм – 162 м.	Требуется капитальный ремонт																								
Лифтовое оборудование	Лифты – 2 шт. Лифтовые шахты – 2 шт.	хорошее																								
Мусоропроводы	Количество стволов – 2 шт. Количество приемо-загрузочных камер – 16 шт. Площадь мусорокамер – 12 кв.м.	удовлетворительное																								
ПЗУ (домофон)	Количество – 2 шт.	хорошее																								
Иное оборудование	Указать наименование																									
IV. Земельный участок и расположенные на нем объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома																										
Общая площадь земельного участка	земельного участка по данным межевания – 3522,38 кв.м., земельный участок (придомовая территория) - 1106,67 кв.м., в том числе: площадь застройки – 2415,71 кв.м. тротуарная дорожка – 130 кв.м.	удовлетворительное																								
1	2	3																								
V. Иные объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома																										
Помещение арендуемое	Подъезд № 2, этаж 1-ый Площадь помещения – 12 кв.м.																									

Примечание:

Состав и внешние границы общего имущества в многоквартирном доме определяются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Разграничение общего имущества Собственника в многоквартирном доме и имущества отдельных Собственников помещений производится с учетом границы эксплуатационной ответственности, в качестве которой выступают:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме.

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стен и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

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;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

20. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

21. 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:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

23. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

25. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

26. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы.

27. Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

28. Своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

29. Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведения их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

30. Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

31. Организация работы по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

32. Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

33. Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме № 301**

Услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме				
№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Стоимость услуг и работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв. метр площади (руб. в месяц)
1	2	3	4	5

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	1 раз в год при подготовке дома к зиме		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза в год при подготовке дома к зиме		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	1 раз в год при подготовке дома к зиме		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	По мере необходимости		
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	отсутствуют		
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	1 раз в год при подготовке дома к зиме		
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	2 раза в год		
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	1 раз в год при подготовке дома к зиме		
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	1 раз в год при подготовке дома к зиме		
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	1 раз в год		
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	1 раз в год		

12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в год при подготовке дома к зиме		
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в год при подготовке дома к зиме		
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов	Ежедневно в рабочие дни		
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	2 раза в год		
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах	отсутствуют		
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	отсутствуют		
18.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	1 раз в год		
19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	3 раза в год		
20.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	3 раза в год		
21.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	отсутствует		

22.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	ежеквартально		
IV. Работы по содержанию помещений общего пользования				
23.	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
24.	Санитарная уборка и очистка помещений, относящихся к общему имуществу (чердаков, подвалов)	По мере необходимости 1 раз в год		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
25.	Сбрасывание снега, сбивание сосулек с крыш, козырьков, балконов и иных выступающих частей стен. При угрозе самопроизвольного схода снега и наледи с крыш принять срочные меры по обеспечению безопасности людей (опасные участки огородить)	По мере необходимости		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
V. Содержание земельного участка и расположенных на нем объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
26.	Подметание земельного участка в летний период, в дни без осадков	Ежедневно в рабочие дни		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
27.	Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в месяц в зимний период, 1 раз в неделю - в летний период		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
28.	Уборка мусора на контейнерных площадках	отсутствует		
29.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
30.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	По мере необходимости		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
31.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
32.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании

				компания
33.	Ямочный ремонт подъездных путей на земельном участке (придомовой территории)	По мере необходимости		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
34.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц		
35.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	2 раза в год		
VI. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
36.	Вывоз бытовых отходов	ежедневно в рабочие дни		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
37.	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз (а) в неделю		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
VII. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
38.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период, 2 раза в год		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
39.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	Незамедлительно – при необходимости		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
40.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании

41.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период, 1 раз в год		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
42.	Очистка кровли от мусора и грязи	По мере необходимости, 1 раз в год		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании

VIII. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

43.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	<p>Прочистка канализационного лежака 2 раза в год.</p> <p>Проверка исправности канализационных вытяжек – 2 проверок в год.</p> <p>Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах – 1 проверок в год.</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – 1 раз в 3 года</p>		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
44.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности, 1 раз в год		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
45.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
46.	Проведение электротехнических замеров: сопротивления, изоляции, фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов; 1 раз в 3 года		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании

IX. Устранение аварий и выполнение заявок населения

47.	Устранение аварий	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 60 минут; на системах канализации в течение 60 минут; На системах энергоснабжения в течение 60 минут после получения заявки диспетчером		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
48.	Выполнение заявок населения	Протечка кровли – 1 сутки, нарушение водоотвода – 5 суток, замена разбитого стекла – 1 сутки, неисправность освещения мест общего пользования – 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования – 2 часа		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
49.	Дератизация	12 раз в год (ежемесячно)		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
50.	Дезинсекция	По мере необходимости		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
51.	Иные услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме			В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
	ИТОГО:			
Услуги и работы по управлению многоквартирным домом				
1.	Ведение лицевого счета граждан	постоянно		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
2.	Обеспечение выполнения обязанностей по регистрации граждан по месту жительства в соответствии с действующим законодательством	Постоянно, в рабочие дни по установленному графику		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании

3.	Печать и доставка платежных документов	ежемесячно		В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
4	Ведение работы с неплательщиками жилищно-коммунальных услуг	постоянно		
	Организация проведения общих собраний Собственников помещений	Очередные – 1 раз в год, внеочередные – по мере необходимости		
5.	Иные услуги и работы по управлению многоквартирным домом			В соответствии с установленными тарифами Управляющей компании
	ИТОГО:			

Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год	Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб. в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	2	3	4	5	6
1.	Фундаменты				
1.1.					
2.	Стены и перегородки				
2.1.	В подвалах, на технических этажах, чердаках				
2.1.1.					
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы				
2.2.1.					
2.3.	В подъездах и иных помещениях общего пользования, в мусорных камерах				
2.3.1.					
3.	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.					
4.	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1.					

5.	Перекрытия				
5.1.					
6.	Полы в помещениях общего пользования				
6.1.					
7.	Крыша				
7.1.					
8.	Водоотводящие устройства				
8.1.					
9.	Окна, двери в помещениях общего пользования				
9.1.	Замена деревянных оконных блоков на пластиковые	Июль 2015	267761,97	5,46	3 года
10.	Лестницы				
10.1.					
11.	Печи, котлы				
12.	Системы холодного водоснабжения				
12.1.					
13.	Системы горячего водоснабжения				
13.1.					
14.	Канализация				
14.1.					
15.	Системы газоснабжения				
16.	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1.					
17.	Система теплоснабжения				
17.1.					
18.	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1.					
19.	Лифты				
19.1.					
20.	Объекты внешнего благоустройства, подъездные пути, площадки				
20.1.					
21.	Иные работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме				

ТАРИФ
на содержание многоквартирного дома № 301
с 01.01.2015 год

№	Наименование	Тариф	Сумма с общей площади дома	Тариф	Сумма с общей площади дома
пп		01.01.15 - 30.06.15 руб.	руб.	01.07.15 - 31.12.15 руб.	руб.
	Общая площадь дома (кв.м.)		4 097,90		4 097,90
1.	Здания с уборкой мусоропровода и лестничных клеток, за 1 м2 общей площади, в т.ч:	24,72	101 300,09	26,43	108 307,50
	- обслуживание конструктивных элементов здания	3,69	15 121,25	3,91	16 022,79
	- текущий ремонт	4,44	18 194,68	4,71	19 301,11
	- обслуживание эл.сетей и эл.оборудования	1,53	6 269,79	1,62	6 638,60
	- обслуживание сантехнических систем	4,61	18 891,32	4,89	20 038,73
	- содержание придомовой территории	3,21	13 154,26	3,40	13 932,86
	- уборка лестничных клеток	3,02	12 375,66	3,43	14 055,80
	- уборка мусоропровода	1,74	7 130,35	1,84	7 540,14
	- управляющая организация	2,48	10 162,79	2,63	10 777,48
2.	Обслуживание лифтов	3,71	15 203,21	3,71	15 203,21
3.	Вывоз твердых бытовых отходов	3,19	13 072,30	3,38	13 850,90
	Итого	31,62	Итого по дому за месяц	33,52	Итого по дому за месяц
			129 575,60		137 361,61

Директор

Кудашева М.Е.

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных, необходимых для управления многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа										
I. Техническая документация на многоквартирный дом											
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)										
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме										
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме										
4.	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="165 607 644 1099" rowspan="9">Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:</td> <td data-bbox="644 607 1473 640">4.1. Инженерных коммуникаций</td> </tr> <tr> <td data-bbox="644 640 1473 674">4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета</td> </tr> <tr> <td data-bbox="644 674 1473 707">4.3. Общих (квартирных) приборов учета</td> </tr> <tr> <td data-bbox="644 707 1473 741">4.4. Индивидуальных приборов учета</td> </tr> <tr> <td data-bbox="644 741 1473 775">4.5. Механического оборудования</td> </tr> <tr> <td data-bbox="644 775 1473 808">4.6. Электрического оборудования</td> </tr> <tr> <td data-bbox="644 808 1473 842">4.7. Санитарно-технического оборудования</td> </tr> <tr> <td data-bbox="644 842 1473 965">4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования</td> </tr> <tr> <td data-bbox="644 965 1473 1099">4.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)</td> </tr> </table>	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций	4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	4.3. Общих (квартирных) приборов учета	4.4. Индивидуальных приборов учета	4.5. Механического оборудования	4.6. Электрического оборудования	4.7. Санитарно-технического оборудования	4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	4.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)
Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций										
	4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета										
	4.3. Общих (квартирных) приборов учета										
	4.4. Индивидуальных приборов учета										
	4.5. Механического оборудования										
	4.6. Электрического оборудования										
	4.7. Санитарно-технического оборудования										
	4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования										
	4.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)										
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007)										
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы											
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка										
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута).										
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома										
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома										
10.	Акты освидетельствования скрытых работ										
11.	Протокол измерения шума и вибрации										
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации										
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями										
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета										
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование										
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию										
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг										
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг										
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: (договоры, списки, прочее)										

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме № 301

1. Адрес многоквартирного дома: Томская область, г. Стрежевой, 3 мкр., дом 301
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 70:20:0000003:0610
3. Серия, тип постройки 71 ТП 114-71-3
4. Год постройки 1977 год
5. Степень износа по данным государственного технического учета 30%
6. Степень фактического износа - 30%
7. Год последнего капитального ремонта - 2010 – кап. ремонт крыши
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет
9. Количество этажей 9 (девять)
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 71 (семьдесят один)
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (3)
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - нет
18. Строительный объем 22821 куб. м.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 6125,3 кв.м.
 - б) жилых помещений (**общая площадь квартир**) 3891,5 кв.м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 206,4 кв.м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2027,4 кв.м. (лестницы, консьержные, арендатор).
20. Количество лестниц 2 шт.