

Договор № 26/269
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Ухта, пр. Строителей, д.6

г. Ухта

« _____ » _____ 2018 г.

Граждане – Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1-а к настоящему Договору), *Собственники жилых помещений* или их уполномоченные лица, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении 1-б к настоящему Договору), а также *Собственники нежилых помещений* (согласно списку, приведенному в Приложении 1-в к настоящему Договору), именуемые все вместе *Заказчики (Собственники)*, *Собственники помещений*, с одной стороны, и ООО «УК «Идеал», в лице генерального директора Дениса Александровича Романиока, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем *Управляющая организация*, с другой стороны, именуемые все вместе в дальнейшем *Стороны*, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён на основании решения конкурсной комиссии (протокол рассмотрения заявок от 27.02.2018 № б/н) по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Ухта, пр. Строителей, д.6.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех **Заказчиков** в многоквартирном доме и определены конкурсной документацией открытого конкурса по отбору **Управляющей организации** для управления многоквартирным домом «Конкурс Ухта, пр. Строителей, д.6, 8_28.02.2018г.», проведенного МУ «УЖКХ» администрации МОГО «Ухта».

Исходя из этого, каждый экземпляр настоящего Договора подписывается уполномоченным лицом от **Управляющей организации** с одной стороны и всеми **Заказчиками** с другой стороны.

Экземпляры Договора управления хранятся:

- первый экземпляр Договора на управление многоквартирным домом – в **Управляющей организации**. По заявлению любого иного **Заказчика** ему выдаётся заверенная копия Договора управления.

- второй экземпляр Договора на управление хранится у председателя Совета Дома.

1.3. Целью настоящего Договора является:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение реализации принятых *собственниками помещений* решений по использованию общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставление коммунальных услуг, в том числе (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение;

~~б) горячее водоснабжение;~~

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение;

е) отопление (теплоснабжение).

1.4. Управляющая организация получает техническую и иную документацию, связанную с управлением домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 (раздел V).

1.5. *Наймодатели* действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – *Нанимателей* и членов их семей. Отношения, связанные с надлежащим исполнением *Нанимателями*, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами ЖК РФ, договорами социального найма, найма жилого помещения, «Правилами

пользования жилыми помещениями», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 21.01.2000 г. № 25, а также положениями настоящего Договора, которые доводятся до сведения *Наимателей* в порядке, установленном настоящим Договором.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора **Стороны** руководствуются действующим жилищным законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления МОГО «Ухта».

1.7. Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора, приведены в Приложении № 5 к настоящему Договору.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору **Управляющая организация** по заданию **Заказчиков** в течение установленного настоящим Договором срока за плату обязуется осуществлять выполнение работ и оказание услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу: г. Ухта, пр. Строителей, д.6 (далее – Многоквартирный дом, Дом), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома, по состоянию на дату проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, приведены в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.3. Состав и объем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также периодичность и сроки их выполнения определены конкурсной документацией и приведены в Приложении №3 к настоящему Договору.

3. Обязанности сторон

3.1. Стороны договора обязаны:

3.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего Договора.

3.1.2. Соблюдать права и законные интересы **Сторон** настоящего Договора.

3.2. Заказчики обязаны:

3.2.1. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника помещений.

3.2.2. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.3. Своевременно и полностью вносить **Управляющей организации** плату за содержание и ремонт помещения соразмерно площади жилого (нежилого) помещения.

3.2.4. Обеспечить доступ в занимаемые помещения специалистов организаций, имеющих право проведения плановых работ на системах газоснабжения, водоснабжения, канализации и отопления для проведения работ, осмотра инженерного оборудования, приборов учета, а также контроля их эксплуатации в согласованные с заказчиками сроки, а при осмотре общего имущества – в сроки, указанные в сообщении **Управляющей организации**, размещенном на доске объявлений в подъездах Дома.

Для ликвидации аварий доступ в помещение обеспечивается в любое время.

3.2.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, без согласования этих работ с **Управляющей организацией**;

б) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества *заказчиков* в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории, а в случае, если это может привести к убыткам **Управляющей организации**, то и к порче жилых и нежилых помещений;

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество.

3.2.6. При обнаружении неисправности санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, а также элементов общего имущества немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях **Управляющей организации**.

3.2.7. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ и органами местного самоуправления.

3.2.8. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с **Управляющей организацией** порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

3.2.9. Заказчики (собственники помещений) после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта МКД обязаны принять и реализовать решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта дома и утвердить размер взноса на капитальный ремонт.

3.2.10. Заказчики (собственники помещений) в многоквартирном доме не позднее, чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в п. 3.4.15 (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме и утвердить:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смету расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта.

3.3. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

3.3.1. Привлекать представителей **Управляющей организации** для проведения обследований и проверок состояния Многоквартирного дома и придомовой территории. При рассмотрении жалоб и заявлений *наимодателей* и членов их семей на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.2. Для взыскания просроченной задолженности *пользователей* помещениями в Многоквартирном доме по оплате за услуги и работы, которые составляют предмет настоящего Договора, по запросу **Управляющей организации** предоставлять сведения о количестве и составе граждан-пользователей помещениями в период образования задолженности.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению Многоквартирным домом по настоящему Договору с даты, установленной настоящим Договором и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов, с наибольшей выгодой и в интересах **Заказчиков**.

3.4.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечню, приведенному в Приложении № 3, к настоящему Договору в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего Договора.

3.4.3. Проводить необходимые проверки и обследования многоквартирного дома, с целью определения состояния общего имущества многоквартирного дома, а также участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

3.4.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Заказчиков** и *наимодателей*, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.4.5. Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном частью 8 настоящего Договора.

3.4.6. По требованию **Заказчиков** производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.4.7. Предоставлять **Заказчику** или уполномоченным Представителям Собственников по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в пределах настоящего договора управления.

Обеспечить доступ неограниченного круга лиц к указанной информации в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731.

3.4.8. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации *заказчиком*. Недостаток и дефект считается выявленным, если он зафиксирован актом, составленным в установленном порядке.

3.4.9. Обеспечить *заказчика* информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

3.4.10. Уведомлять об условиях настоящего договора **Заказчиков**, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия Договора. Заключить данный Договор с новыми **Заказчиками**.

3.4.11. Вести техническую и иную, связанную с управлением домом, документацию в соответствии с «*Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме...*», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г №491 и своевременно вносить в неё изменения. При отсутствии технического паспорта на дом или иной техдокументации – изготовить её за счёт средств **Заказчиков**.

3.4.12. Передать в порядке, установленном «*Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом*», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г №416, техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, предусмотренные п.3.4.11 настоящего Договора, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из *собственников*, указанному в решении общего собрания *собственников* о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой *собственник* не указан МУ «УЖКХ».

Документация передается по акту приёма-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

3.4.13. Для проведения взаимных расчетов между **Заказчиками** и **Управляющей организацией** в случае расторжения Договора управления, **Сторонами** на день прекращения действия Договора оформляется Акт, отражающий фактически выполненные объемы и качество услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным *заказчиками* Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору.

3.4.14. Управляющая организация в течение 5 месяцев после утверждения и опубликования региональной программы капитального ремонта многоквартирного дома, выступает организатором общих собраний собственников помещений (по инициативе собственников или органа местного самоуправления) по вопросам проведения капитального ремонта в данном многоквартирном доме, в соответствии с указанной региональной программой капитального ремонта, в целях проведения общего собрания собственников помещений по утверждению вопросов по выбору способа формирования фонда капитального ремонта дома и утверждению минимального размера взноса на капитальный ремонт (или взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем установленный минимальный размер взноса).

3.4.15. Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, управляющая организация, либо региональный оператор (в случае, если собственники в многоквартирном доме формируют фонд капремонта на счете регионального

оператора) представляет собственникам предложения о сроке начала капремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

3.4.16. Незамедлительно принимать меры по локализации и ликвидации аварий на общем имуществе Многоквартирного дома (с последующим предъявлением затрат виновной стороне), в сроки, которые не могут превышать сроки исполнения работ с момента обнаружения аварии, указанные в Приложении № 6 к настоящему Договору.

3.4.17. Обеспечить реализацию принятых *Собственниками помещений* решений по использованию общего имущества *Собственников помещений* в Многоквартирном доме в соответствии с предложениями *Собственников помещений* в Многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

3.4.18. Производить осмотры Многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и в установленные сроки.

3.4.19. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве или перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.4.20. **Управляющая организация** взаимодействуют с *заказчиками* по вопросам настоящего Договора через уполномоченных лиц, если таковые определены решением общего собрания.

3.4.21. **Управляющая организация** выполняет работу в соответствии с нормами, установленными ЖК РФ, по проведению технического обеспечения проведения общих собраний собственников помещений, инициируемых *Собственником(-ами) помещений* (тиражирование уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений и бюллетеней голосования, вручение документов собственникам помещений, сбор бюллетеней голосования, а также, составление протоколов общих собраний, уведомление в установленном общим собранием порядке всех *Собственников* о принятых решениях).

4. Права стóрон

4.1. Заказчики имеют право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения **Управляющей организацией** ее обязанностей по настоящему Договору как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов, а также действующих правовых актов в части не противоречащей ЖК РФ.

4.1.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с «*Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения...*», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г № 491 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.

4.1.3. При причинении имуществу **Заказчиков** или *пользователей* помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от **Управляющей организации** составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.1.4. Требовать в установленном порядке от **Управляющей организации** возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения **Управляющей организацией** своих обязанностей по настоящему Договору.

Заказчики и *наиматели* не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.5. Привлекать **Управляющую организацию** к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего Договора, только по отдельному договору, заключаемому с **Управляющей организацией** в указанных целях.

4.1.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с частью 8 настоящего Договора.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения **Заказчиками** своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм жилищного законодательства РФ.

4.2.2. Требовать от *пользователей* помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности *пользователей* помещений.

4.2.3. При нарушении **Заказчиками** и *наимателями* по настоящему Договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, установленных настоящим Договором, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.14 ст.155 ЖК РФ.

4.2.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

4.2.5. Давать предложения *Собственникам помещений*:

- о проведении работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома;
- о вариантах использования общего имущества многоквартирного дома;
- иные предложения, направленные на достижение целей, определенных пунктом 1.3. настоящего Договора.

4.2.6. В установленном порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и /или неполной оплатой.

4.2.7. **Управляющая организация** вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений (далее - Угроза), о чем **Управляющая организация** обязана предварительно проинформировать **Собственников помещений**. Уведомление **Собственников** осуществляется, путем вывешивания уведомления в каждом подъезде, а собственников - юридических лиц – направлением уведомления почтовой связью, курьером.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Вопрос восстановления затраченных на устранение Угрозы средств решается **Управляющей организацией** либо за счет виновника возникновения Угрозы. При невозможности выявления виновника, либо при недостатке средств для выполнения работ **Управляющая организация** решает вопрос восстановления затраченных средств по решению общего собрания собственников помещений МКД.

5. Порядок расчетов

5.1. Порядок определения цены договора

5.1.1. Цена Договора управления определяется в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет Договора и которые предоставляет **Управляющая организация** по настоящему Договору.

5.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту многоквартирного дома определяется и составляет – 4 992 266,32 руб., в т.ч.:

- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества, включая стоимость услуг по управлению многоквартирным домом – 4 992 266,32 руб.;
- стоимость работ по капитальному ремонту - руб.

на период действия Договора, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть изменена в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии **Заказчиками** решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома.

5.1.3. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества *собственников помещений* в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 настоящему Договору устанавливается по результатам открытого конкурса, проведенного МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» администрации МОГО «Ухта» в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, формирующих цену Договора управления, может корректироваться в соответствии с порядком перерасчета такой стоимости, установленным настоящим Договором и действующим законодательством.

5.1.5. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые *собственниками и нанимателями* по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится *собственниками и нанимателями* в такие организации в установленном в заключенными между ними договорами порядке.

5.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

5.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого **Заказчика** пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности *Собственников* таких помещений на Общее имущество.

5.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п. 5.2.1 настоящего Договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

5.2.3. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2.4. *Управляющая организация* самостоятельно или через уполномоченного агента осуществляет начисление и сбор платежей с собственников и нанимателей.

5.2.5. Форма платежного документа устанавливается *Управляющей организацией*.

5.2.6. Ставка платы за жилое помещение для **Заказчиков** составляет 33,50 руб./м² в месяц.

5.2.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для **Заказчиков** и *нанимателей* определяется в порядке, установленном Постановлениями Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении ... Правил 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».

5.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений

5.3.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется **Заказчиками** (далее – *плательщики*) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим Договором, *Управляющей организации* на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих *плательщиков*.

5.3.2. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается – до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится *плательщиками* на основании платежных документов, представленных *Управляющей организацией* не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.3.4. **Стороны** обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

5.4. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации.

5.4.1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет *Собственников помещений* на основании дополнительного Соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания *Собственников помещений* в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого 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.

6. 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.

6.1.2. Если **Управляющая организация** не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения за свой счет в порядке, установленном «*Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом*», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г №416.

6.1.3. Обеспечение исполнения обязательств **Управляющей организацией**:

6.1.3.1. Способ и размер обеспечения исполнения **Управляющей организацией** обязательств

6.1.3.2. Обеспечение исполнения обязательств по уплате **Управляющей организацией Заказчикам** средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу **Заказчиков**. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

В случае реализации обеспечения полностью или в части, **Управляющая организация** гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера не более чем в 30-дневный срок.

6.2. Ответственность Заказчиков:

6.2.1. В случае неисполнения **Заказчиками** обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и /или неисполнения **Заказчиками** обязанностей по оплате таких работ **Управляющей организации**, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, **Заказчики** несут перед **Управляющей организацией** и третьими лицами (другими **Заказчиками** и *пользователями помещений*, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за жилое помещение обязаны уплатить **Управляющей организации** пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

6.3. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

6.3.1. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

В случае письменного признания **Управляющей организацией** или *Собственником* своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, **Стороны** подписывают дефектную ведомость.

6.3.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей **Управляющей организации**, *Собственника*, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00) с момента сообщения *Собственником* или *пользователем* помещением(ями) о нарушении представитель **Управляющей организации** не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения (условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу *Собственника* и (или) пользователя(лей) помещением(ями) в этом доме), его причины и последствия описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.3.4. Акт составляется в присутствии *Собственника помещения(ний)* и (или) пользователя(лей) помещением(ями). При отсутствии *Собственника* и пользователя(лей) помещением(ями) в доме, акт

составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку *Собственнику*, а при его отсутствии – пользователю(лям) его помещением(ями). Подготовка бланков акта осуществляется **Управляющей организацией**. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7. Порядок разрешения споров

7.1. 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.

7.2. 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.

8. Порядок осуществления контроля

8.1. Список лиц, уполномоченных **Заказчиками** для контроля за осуществлением **Управляющей организацией** обязанностей по настоящему Договору (далее – *уполномоченные лица либо Совет Дома*), с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий доводится до сведения **Управляющей организации** и **Заказчиков**. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения **Управляющей организации** представлением протокола Общего собрания **Собственников** в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

8.2. **Управляющая организация** по окончании каждого месяца в срок до 20 -го числа месяца, следующего за отчетным, обязана предоставить Совету дома, а в случае его неизбрания – уполномоченному лицу, подписанный акт выполненных работ (на бумажном носителе и в электронном виде), услуг за прошедший отчетный месяц, а также (по требованию уполномоченного лица либо Совета Дома) представить отчет о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям **Заказчиков**, и *пользователей помещений* за отчетный месяц. Работы, услуги, поименованные **Управляющей организацией** в указанном акте, считаются выполненными и оказанными при условии подписания таких актов *уполномоченными лицами или председателем Совета Дома* и **Управляющей организацией**. Если акт *уполномоченным лицом* (лицами) не подписывается в течении 20 рабочих дней с момента его получения от **Управляющей организации**, либо не возвращается **Управляющей организации** с мотивированным отказом в подписании, то работы, услуги считаются принятыми в полном объеме. Если **Управляющая организация** не предоставила (с задержкой более 15 дней) в указанный срок акт выполненных работ, работы будут считаться не выполненными.

8.3. Подписанные в установленном п. 8.2. настоящего Договора порядке акты оказанных услуг, выполненных работ являются основанием для подписания соответствующих актов между **Управляющей организацией** и *Наймодателями* и *Собственниками нежилых помещений* в установленных настоящим Договором и договорами, указанными в п. 10.4. настоящего Договора, случаях расчетов между ними на основании актов выполненных работ.

Указанные в настоящем пункте акты подписываются в срок не позднее 3-х рабочих дней после подписания акта, указанного в п. 8.2. настоящего Договора.

8.4. **Управляющая организация** в срок не позднее 1 месяца после истечения срока действия Договора Управления следующего за отчетным представляет **Заказчикам (собственникам помещений)** ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора. Отчет также должен быть размещен для ознакомления в помещении управляющей организации.

В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 3 к настоящему договору;

- наличие должников в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления **Собственникам** отчета о выполнении Договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб **Собственников** и *пользователей помещений* в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки;

- сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

8.5. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц **Управляющей организации** не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии **Управляющей организации**, часах приема **Заказчиков** и *нанимателей* руководителями и специалистами **Управляющей организации**, иных документов, связанных с выполнением обязательств по Договору управления;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. 6.3. настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию **Управляющей организации** на обращения *Собственника* с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) **Управляющей организации**;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность **Управляющей организации**.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным Соглашением.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению **Сторон**, а также по другим основаниям, предусмотренным ЖК РФ и ГК РФ.

9.3. **Заказчики** на основании решения общего собрания *Собственников* помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

- по истечении периода действия Договора в случае, если до истечения указанного периода общим собранием *Собственников* помещений принято решение о выборе способа управления этим Домом,

- при существенном нарушении Договора со стороны **Управляющей организации**.

9.4. При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия **Управляющая организация** в 5-дневный срок производит сверку расчетов по настоящему Договору. Акт сверки подписывается *Сторонами* Договора управления. Сумма превышения платежей, полученных **Управляющей организацией** от **Заказчиков** и *пользователей* помещений в счет оплаты ими услуг, работ **Управляющей организации** по настоящему Договору, над стоимостью выполненных **Управляющей организацией** работ и оказанных услуг по настоящему Договору до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно **Заказчикам** и *пользователям* помещений или по решению **Заказчиков** перечисляется **Управляющей организацией** лицам, уполномоченным управлять Многоквартирным домом. Недополученные от плательщиков средства перечисляются **Управляющей организации** в установленном порядке.

9.5. В случае прекращения у **Заказчика** права собственности или иного вещного права на помещения в Многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного **Заказчика** считается расторгнутым после завершения взаимных расчетов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в Многоквартирном доме.

9.6. Расторжение Договора не является для **Заказчиков** и нанимателей основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных **Управляющей организацией** затрат (услуг и работ)

его время действия настоящего Договора.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения *Сторонами* взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между *Управляющей организацией* и *Заказчиками*.

10. Срок действия Договора и порядок подписания настоящего договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его подписания *Сторонами* и действует в течение 3-х лет с даты, с которой *Управляющая организация* приступила к его исполнению.

Срок действия договора управления продлевается на каждые три месяца при наличии оснований, согласно ч.15 ст.41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006г. №75 (далее ПП РФ №75)), и в случае, если к дате окончания действия договора управления не избрана новая управляющая организация из-за отсутствия заявок на участие в конкурсе или недопуска претендентов к участию в конкурсе.

10.2. Настоящий Договор подписывается *Управляющей организацией* и направляется ею для подписания *Заказчиками* в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ и разделом 9 ПП РФ № 75, не позднее 20 дней с даты утверждения протокола конкурса.

Собственники помещений (Заказчики) подписывают Приложение № 1 к настоящему Договору, что является подписанием всего Договора управления. Подписанное *собственниками* Приложение № 1 к настоящему Договору, хранится у *Управляющей организации* и в копии передается в МУ «УЖКХ». *Собственники помещений*, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию *Управляющей организации* к его подписанию.

Настоящий Договор считается подписанным со Стороны *Заказчиков*, если его подписали *Заказчики*, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

Момент подписания настоящего Договора *Собственниками* отслеживается *Управляющей организацией*.

Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по управлению *Многоквартирным домом* по настоящему Договору с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Договор был подписан.

В трёхдневный срок после исполнения условия подписания настоящего Договора, *Управляющая организация* информирует *Собственников* о дате вступления настоящего Договора в силу, дате начала управления *Многоквартирным домом*, *размере платы за жилищно-коммунальные услуги* путём размещения соответствующей информации в подъездах *Многоквартирного дома*, а *наймодателей* и *Собственников* нежилых помещений – путём направления им соответствующего письменного уведомления. Официальное уведомление *Управляющей организации* о дате вступления настоящего Договора в силу и дате начала управления *Многоквартирным домом* является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

10.3. Настоящий Договор составлен на 42 страницах в количестве 2х экземпляров по одному экземпляру для каждой из *Сторон*.

Любой из *Заказчиков* или *пользователей помещений* вправе получить копию или заверенную копию настоящего Договора.

10.4. *Управляющая организация* с каждым из лиц, пользующихся нежилыми помещениями на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, аренды или безвозмездного пользования заключает двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг и расчётов за них во исполнение Договора управления многоквартирным домом, определяющий объем обязательств по настоящему Договору соответственно *Управляющей организации* и каждого из указанных лиц.

11 Форс-мажор

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

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

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

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

11.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Заказчиков, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет плательщикам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

12. Прочие условия

12.1. Все Приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

12.2. Условия настоящего Договора распространяются на Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п.10.4 настоящего договора.

12.3. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1а - Список Собственников жилых помещений.

Приложение № 1б - Список Собственников жилых помещений - Наймодателей.

Приложение № 1в - Список Собственников нежилых помещений.

Приложение № 2 - Акт о составе и состоянии общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса.

Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4 - Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 5 - Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «УК «Идеал»

юр. адрес: 169300 РК г. Ухта,

ул. Сениокова, д.55, кв. 190

почт. адрес: 169300 РК г. Ухта,

ул. Советская, д.8 (вход с левого торца)

эл. почта: uk_ideal@mail.ru

р/с 40702810128000002526

отделение №8617 Сбербанка России

к/с 30101810400000000640

ИНН банка 7707083893

КПП 110202001

БИК 048702640

Заказчики:

Сведения о Заказчиках, их подписи (подписи их полномочных представителей) представлены в приложениях № 1а, б, в к настоящему Договору.

Генеральный директор

Д.А. Романюк

М.п.



АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома **РК, г. Ухта, пр. Строителей, д.6**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки 1970 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета **28% на 23.11.2009г.**
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта **данных о последнем кап. ремонте - нет**
8. Реквизиты правового акта о признании дома аварийным и подлежащим сносу - **нет**
9. Количество этажей – 5
10. Наличие подвала - да
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды **нет**
13. Наличие мезонина **нет**
14. Количество квартир -160
15. Количество нежилых помещений, не предназначенных для обслуживания нескольких помещений **нет**
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в 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 16737 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 1004,0 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 4140,0 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД) - нет
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв.м - нет
20. Количество лестниц – 4шт
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - 316,8 кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров - 687,2 кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома кв.м
25. Кадастровый номер земельного участка - отсутствует

II Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Вид фундамента – железобетонный, свайный.	Состояние – при визуальном осмотре просядок, сколов, трещин не выявлено
Цоколь		Состояние - удовлетворительное
Отмостка		Имеются трещины, провалы по всему периметру отмостки.
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные панели	Состояние – удовлетворительное (цвет краски поблек и выгорел под воздействием атмосферных осадков).

3. Перегородки	Железобетонные, гипсошлаковые.	Состояние – неудовлетворительное(незначительные трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями)
4. Перекрытия чердачные, Межэтажные, подвальные, (другое)	Железобетонные канальные плиты	Состояние - при осмотре прогибов разрушений не выявлено. Плиты перекрытий- имеется выветривание и выкрашивание раствора из карнизных швов.
5. Крыша	Крыша плоская, мягкая, рулонная с неорганизованным водостоком. S кровли – 1219,0 м2	Местами имеются трещины в покрытии, разрывы рулонного ковра, вздутия, неровности, местами застоя воды, происходит отхождение рулонного ковра к вертикальным поверхностям (оголовки), карнизные свесы имеют следы коррозии, частично деформированы.
Оголовки	Частично кирпичные, оштукатуренные. 20 шт. ж/б	Имеется отхождение штукатурного слоя-8,8м2, расслаивание кирпича – 6,5м2. Зонты на оголовках деформированы, имеется коррозия -12шт.
6. Полы	Дощатые, плитка метлахская	Состояние – Отсутствие плиток местами, выбоины в основании. Требуется восстановить покрытие или выполнить цементную стяжку площадью – 45,9 м2. В секциях полы дощатые на момент осмотра в удовлетворительном состоянии.
7. Проемы		
Окна	Двойные створные – 32 шт Материал – дерево	На оконных рамах и коробках имеются сколы древесины, стертость, щели в притворах, мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами. Металлические отливы с наружной стороны оконных рам местами деформированы. Отсутствуют внутренние рамы в количестве – 20шт.
Двери	Двери входные в здание 1,2,3,4подъезд - металлическая с устройство домофона, Вторые входные двери - щитовые Двери в подвал – металлические Двери на кровлю -	Состояние: 1-е вход. двери требуется выполнить окраску дверей с 1 по 4 под. – 22,1м2. дверные полотна осели, имеют неплотный притвор по периметру коробки. Отсутствуют дверные полотна в секциях -22шт. 2,4 подъезд – закрыты на замки; Имеется следы коррозии, деформация дверного полотна(2под.). 1,4 подъезд – металлические люки с навесными замками, двери на шахтах выхода на кровлю металлические, требуется окраска – 072,м2.
8. Отделка внутренняя	Покраска, побелка, штукатурка	Потолок и стены окрашены известковым составом, на высоту 1,45 от пола стены окрашены масляной окраской. Имеются растрескивания, шелушения, отпадения окрасочного слоя и штукатурного слоя, имеются несанкционированные надписи.
Тамбур		Потолки выполнены известковым окрашиванием, стены частично выполнены масляным окрашиванием, частично обшиты доской.
наружная		Имеются несанкционированные надписи на стенах с фасада дома – 12м2; с торца 1-го подъезда – 2м; между 2и3 под. -0,6м; 1и2под.- 0,5м2.
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Вентиляция	Приточно- вытяжная Количество вентиляционных каналов –320 шт.	Состояние – удовлетворительное. Профосмотр производится согласно графика.
Ванны, напольные электроплиты, сигнализация, мусоропровод, лифт, сети проводного радиовещания	Не предусмотрено	
телефонные сети и оборудования,	есть	Состояние:
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг.		
Сети электрической энергии	Проводка скрытая	Состояние:
Сборка «Заход/Выход»		2,3 подъезд; Исправность запорных устройств – винтовые замки: исправны; Надежность крепления- надежно, коррозии металлических элементов не выявлено.
Вводно-распределительный шкаф	Количество ВРУ/ВРЩ	Состояние – 2,3 подъезд; Исправность запорных устройств – винтовые замки: исправны; Надежность крепления- надежно, коррозии металлических элементов не выявлено.
Этажные щиты		Количество - 20шт. Деформированы дверцы этажных щитов-23 шт. Исправность запорных устройств: удовлетворительное Наличие стекол в окошках для снятия показаний счетчиков: предусмотрено- 160шт. из них повреждены – 10шт. отсутствуют -24шт.

Светильники на лестничных площадках	есть	Состояние – неудовлетворительное
Тепловая энергия	Центральная	4т/у, двухтрубная система отопления с нижней разводкой, элеваторными узлами. Радиаторы отопления чугунные. Трубопроводы: 80 стояка, протяженность 1582 мп. Диаметр подающего и обратного -50мм. Задвижки шаровые D 80- 8шт. на т/у имеются сбросные вентили шаровые d 50мм- 8шт. на подающих стояках в квартирах установлены чугунные вентили d 25мм в кол- 32шт. на подающих и обратных стояках по квартирам, постирочным и др. установлены чугунные вентили d 20мм в кол. – 8шт., d 32мм кол. –32шт., а также имеются вентили на сбросниках чугунные вентили d 15мм- 14шт., бронзовые - 10шт. Теплоизоляция частично отсутствует. Необходима произвести утепление – 6,5мп.
Холодной воды	Центральная, конвектированная разводка, трубы металлические d 50мм; Протяженность -210мп.	Состояние- Водопроводный узел расположен в 2,4 под. марш ВСКМ 90-32; Задвижки- 4шт, d 80 Вентили – 160шт, d 25/20
Отведение сточных вод	Центральная, d 100мм, Материал – чугун	Состояние – удовлетворительное
Газ	сетевой	Состояние - удовлетворительное.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде МКД	Количество – 1шт.	Состояние – удовлетворительное
П. Крыльца	ж/бетонные	На покрытии крылец имеются выбоины, выкрашивание бетона.
Входные площадки	ж/бетонные	На покрытие входных площадок имеются выбоины, неровности происходит разрушение верхнего слоя асфальтового покрытия. 1-4 под.-26,04м2, поврежден бордюрный камень, частично отсутствует – 1 под – 2мп, 2 под. 3,0мп.
Контейнерная площадка	№ 79 (Строителей, д.6,8)	Ограждение из металлопрофиля. Имеется деформация стенового ограждения. Контейнера- 4 шт. V-3м3; установлен бункер V-куб.м
Внешнее благоустройство		
Дворовой проезд		Имеются повреждения асфальтового покрытия: трещины, выбоины, разрушен верхний слой асфальтового покрытия более 90%, разрушен бордюрный камень.
Автомобильная парковка	Площадь - _____ кв. м Материал ограждения - _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать виды и объемы работ, которые необходимо выполнить)
Иные сооружения		Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать виды и объемы работ, которые необходимо выполнить)

¹ Подпункты заполняются в отношении гаражей, площадок для автомобильного транспорта, мастерских, технических чердаков и других помещений технических этажей.

² Подпункты заполняются в отношении помещений котельной, элеваторного узла, бойлерной и других помещений технических подвалов.

Генеральный директор
ООО «УК «Идеал»

/Д.А. Романюк/

Утверждено конкурсной документацией конкурса
«Конкурс г. Ухта, пр. Строителей, д.6, 8_28.02.2018г.»



Наименование улицы, № дома	г. Ухта, пр-т Строителей, д.6
Год постройки	1970
Этажность	5
Количество подъездов	4
Количество квартир	160
Общая площадь жилых и нежилых помещений, м2	4140
в том числе общая площадь жилых помещений, м2	4140
Площадь встроенных нежилых помещений, м2	-
Площадь электов, лифтов, тамбуров, и др. помещений м2	1004

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса «Конкурс Ухта, пр. Строителей, д.6, 8_28.02.2018г.», лот № 1

Применяется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором Сторонами был подписан договор управления домом

№ расч.	Наименование работ и услуг	Ед. изм.	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Периодичность выполнения работ на три года	Разный объем работ	Объем работ на три года с учетом сл. измерения	Расценка, руб.	3-х годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)	Гарантийный срок на выполнение работ (лет)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Санитарное содержание										
ГР51-001	Назначение подметание а/электов, маршей, коридоров, тамбуров	100 м2	2 раз в неделю - 104	312	10,04	3 132,48	283,60	888 377,59	5,961	
ГР51-009	Мытье а/электов, маршей, коридоров, тамбуров	100 м2	1 раз в месяц - 12	36	10,04	361,44	736,84	266 321,64	1,787	
	Дезинфекция	1 м2	1 раз в квартал	12	100,00	1 200,00	2,18	2 613,60	0,018	
	Сбор, вывоз ТКО и КГО	м3	365	1095	1,44	1 573,20	400,59	630 203,47	4,228	
	Утилизация ТКО и КГО	м3	365	1095	1,44	1 573,20	37,92	59 651,02	0,400	
Уборка земельного участка (Лесная и лужайка)										
Лесная уборка										
53-002	Подметание территории 1 класса с несовершенствованным покрытием (пр. часть 50%)	1000 м2	52	156	0,56	56,03	572,94	32 101,55	0,215	
53-001	Подметание территории 1 класса с усовершенствованным покрытием	1000 м2	78	234	0,04	9,64	418,24	4 031,85	0,027	
ГР54-020 (прим.)	Уборка грунта, газона от случайного мусора (20%)	1000 м2	52	156	0,89	138,62	252,10	34 945,82	0,234	
ГР54-001	Уборка от снега (подметание)	1000 м2	26	78	0,19	14,47	418,24	6 051,96	0,041	
ГР54-021	Уборка газонов и грунта от сильной загрязненности (после зноя)	1000 м2	1	3	4,44	13,33	4 884,28	65 107,39	0,437	
ГР52-029	Дезинфекция контейнеров	10 шт.	6	18	0,40	7,20	563,98	4 060,66	0,027	
ГР52-033	Уборка контейнерных площадок (прим.) - контейнерная площадка одна на 2 мес	шт.	184	552	0,50	276,00	91,67	25 302,02	0,170	
53-025	Уборка с газонов травы скошенной газонокосилкой	1000 м2	6	18	1,00	18,00	756,27	13 612,90	0,091	
	Вывозка мусора, травы, ветвей (Лес.бертоной -5301)	м3/шт	2	6	6,00	6,00	991,67	5 950,03	0,040	
Зимняя уборка										
54-003	Подметание снежного слега без предварительной обработки территории 1 класса с усовершенствованным покрытием (красный)	1000 м2	130	390	0,04	16,07	567,22	9 115,15	0,061	
54-016	Сдвигание снега по территории 1 класса с несовершенствованным покрытием (красный, пр. часть-50%)	1000 м2	52	156	0,40	62,45	3 876,19	242 068,13	1,624	
ГР54-022 (прим.)	Очистка красной от уплотненного снега	1000 м2	52	156	0,04	6,43	9 384,69	60 343,58	0,405	
ГР54-043 (прим.)	Уборка случайного мусора (30% от всей площади)	1000 м2	52	156	1,33	207,93	71,61	14 889,87	0,100	
ГР54-013	Уборка от снега	1000 м2	26	78	0,19	14,47	3 460,38	49 203,43	0,330	
ГР54-025	Нескользящая территория (красный, гл. фазис)	1000 м2	26	78	0,16	12,26	693,26	8 499,42	0,057	
	Исход	м3				3,00	171,69	515,06	0,003	
ГР52-033	Уборка контейнерных площадок (прим.) - контейнерная площадка одна на 2 мес	шт.	182	546	0,50	273,00	91,67	25 027,00	0,168	
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт										
Плановые осмотры										
3-7-1в	Осмотр лифтовой кровли	1000 м2	1	3	1,48	4,43	1 153,81	5 111,39	0,034	
ГР42-007	Осмотр деревянных колодезных трассов	1000 м2	1	3	0,19	0,57	949,77	541,37	0,004	
ГР42-010	Осмотр каменных конструкций	1000 м2	1	3	3,79	11,37	994,52	11 307,70	0,076	
ГР42-011	Осмотр СО в начале и конце отопительного сезона	1000 м2	2	6	1,22	7,31	2 027,06	14 817,79	0,099	
ГР42-011	Осмотр системы центрального отопления в декабре, январе, феврале месяце	1000 м2	3	9	1,22	10,97	2 027,06	22 236,83	0,149	
ГР42-012	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	100 лест	1	3	0,20	0,60	4 560,86	2 736,52	0,018	
ГР42-013	Осмотр за сетей и за сбор, в подвале	1000 м2	1	3	1,22	3,66	2 027,06	7 419,01	0,050	
ГР42-014	Осмотр вводных электрических щитков	100 шт.	1	3	0,02	0,06	9 441,00	566,46	0,004	
2-1-16	Проверка вентиляции	шт.	1 раз в год	3	320,00	960,00	201,06	193 015,68	1,295	
ГР 42-011 (прим.)	Осмотр системы ХД, отведение сточных вод	1000 м2	2 раз в год	6	1,22	7,31	2 027,06	14 817,79	0,099	
33-054	Техническое обслуживание ИЭЦ 5-этажных жилых домов (прим.) (ИЭЦ)	шт.	1 раз в год	3	4,00	12,00	1 064,20	12 770,34	0,086	
33-055	Техническое обслуживание типовых гражданских щитов жилых домов	шт	1 раз в год	3	20,00	60,00	228,05	13 683,12	0,092	
Содержание анну элементов общего имущества										
Кровля и подвал										
ГР54-041 (прим.)	Очистка кровли, козырьков от сходящегося снега (10% от S кровли)	100 м2	по необходимости	9	1,22	10,97	2 527,50	27 726,71	0,186	
51-034	Уборка подвала от мусора	100 м2	1 раз в 3 года	1	12,19	12,19	1 283,37	15 644,28	0,105	
Лестничная клетка										
ГР15-018	Установка пружин на входных дверях	шт.	по необходимости			4,00	355,32	1 421,29	0,010	
ГР15-009	Смена стекла	10 м2	по необходимости			0,50	10 804,42	5 402,21	0,036	
ГР15-015	Смена дверных ручек	шт.	по необходимости			4,00	192,24	768,94	0,005	
ГР15-051	Смена замков входных	шт.	по необходимости			4,00	219,80	879,21	0,006	
Электроснабжение										
ГР13-037	Смена показаний эл. счетчика ком. назначения	шт.	12	36	2,00	72,00	65,33	4 703,69	0,032	
ГР13-019	Смена ламп накаливания на эл. и МОП	10 шт.	по необходимости			3,00	1 196,42	3 589,25	0,024	
Прочие										
Техническое обслуживание наружных газопроводов										
	Визуальная проверка состояния опорных и крепящих наружного (фасадного) газопровода	10 м	1 раз в год	3	13,10	39,30	10,67	419,33	0,003	
	Визуальная проверка состояния опорных и крепящих наружного (внутридомового) газопровода	1 м	1 раз в год	3	315,00	945,00	5,82	5 498,06	0,037	
	Проверка герметичности соединений и отключающих устройств внутридомового газопровода при Д 32-40мм	справочный стяж, резьбовое соединение	1 раз в год	3	94,00	282,00	22,31	6 290,86	0,042	
	Проверка герметичности соединений и отключающих устройств внутридомового газопровода при Д до 32мм	справочный стяж, резьбовое соединение	1 раз в год	3	693,00	2 079,00	16,49	34 280,63	0,230	

maximiliana@yandex.ru

	Смазка газонного крана до D 25-40мм	кран	1 раз в год	3	16,00	48,00	122,22	5 866,61	0,039
	Смазка газонного крана до D 20 мм	кран	1 раз в год	3	320,00	960,00	94,09	90 330,24	0,666
	Визуальная проверка наличия и целостности фитингов	шт.	1 раз в год	3	152,00	456,00	10,67	4 865,52	0,033
	Аварийное обслуживание (ХЗ), отведение сточных вод (уличная канализация)	кв.м	12	36	4 127,70	148 597,20	3,26	483 832,48	3,246
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации									
Г/Я31-054	Промывка СО	1 этаж	1 раз в год	3	4,00	12,00	7 747,16	92 965,88	0,624
Г/Я31-043	Спуск воды и наводнение системы без осмотра	1000 м3	по необходимости	3	17,05	51,16	242,19	12 389,32	0,083
Г/Я31-068	Гидравлическое испытание СО	100 м	1 раз в год	3	3,00	9,00	3 041,37	27 372,31	0,184
Г/Я31-045	Проверка на прогар отопительных приборов	прибор	1 раз при зиме и по	3	11,00	33,00	73,12	2 412,86	0,016
Г/Я31-065	Ликвидация воздушных пробок в стояках	шт.	по необходимости		10,00	10,00	326,02	3 260,18	0,022
Г/Я31-064	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах	шт.	по необходимости		10,00	10,00	111,78	1 117,82	0,008
Технический ремонт									
17-014	Ремонт отслаивающимися местами рулонного покрытия, промазка битумными составами отслаивающимися местами рулонного покрытия, замена 2 слоев	10 м2			20,00	20,00	4 849,33	96 986,56	0,651
11-010 прим	Бetonирование крыльца (1,2,3,4 подъезд)	м2			27,28	27,28	1 604,59	43 773,27	0,294
Итого по содержанию:								3 578 055,75	3 578 055,75
Итого технический ремонт:								140 759,83	
Непредвиденные расходы 10%*								371 881,56	
ВСЕГО затраты								4 090 697,13	27,45
НДС								736 325,48	
ВСЕГО затраты с НДС								4 827 022,62	32,39
Размер платы за жилое помещение (руб/м2 в мес.)								27,45	
Размер платы за жилое помещение с учетом НДС (руб/м2 в мес.)*								32,39	

* Затраты на управление домом входят в состав расходов и составляют 5,16% от общей суммы затрат на содержание и ремонт общего имущества МКД. Состав работ, услуг по управлению домом определен в 4 «Приложении» к Договору управления МКД.

Коммунальный ресурс на содержание общего имущества МКД									
	Холодная вода	м3	ежемесячно	36	20,08	722,88	42,05	30 399,27	0,20
	Электрическая энергия	кВт/час	ежемесячно	36	722,88	26 023,68	4,21	109 637,76	0,74
ВСЕГО затраты								140 037,04	0,94
НДС								25 206,67	0,17
ВСЕГО затраты								165 243,70	1,11
Размер платы за коммунальный ресурс (руб/м2 в мес.)								0,94	
Размер платы за коммунальный ресурс с учетом НДС (руб/м2 в мес.)*								1,11	

Утверждено конкурсной документацией конкурса
"Конкурс г. Ухта, пр. Строителей, д.6, 8_28.02.2018г."



Д.А. Романов

**Предельные сроки
устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время б) в летнее время	Не более 1 суток Не более 3 суток
14) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19) Неисправности лифта	Не более 1 суток
20) Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
21) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
22) Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Генеральный директор
ООО «УК «Идеал»

Утверждено конкурсной документацией конкурса
«Конкурс г. Ухта, пр. Строителей, д.6, 8_28.02.2018г.»

_____/Д.А. Романюк/

Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора

Арендаторы – лица, пользующиеся нежилыми помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования);

Арендодатели – собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам;

Наймодатели – Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм;

Наниматели – граждане, получившие по договору социального найма, найма жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нём на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ;

Гражданин – собственник – гражданин которому принадлежит на праве собственности жилое помещение и которым он и члены его семьи пользуются по прямому назначению;

Собственники нежилых помещений – в целях настоящего Договора:

- собственник нежилого помещения, не переданного в хозяйственное ведение или оперативное управление;

- МУП, ГУП, МУ, ГУ, казенное предприятие, которому помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

Собственники помещений – собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

Пользователи помещений – *Граждане – собственники* жилых помещений и члены их семей, *Наниматели* жилых помещений и члены их семей, *Собственники нежилых помещений и арендаторы*, пользующиеся нежилыми помещениями;

Потребители услуг – *Собственники*, пользующиеся жилыми помещениями и являющиеся стороной договора управления и члены их семей, *наниматели* жилых помещений и члены их семей, *арендаторы*, пользующиеся услугами *Управляющей организации* по управлению, содержанию и ремонту общего имущества *Дома*.

Плательщики – физические и юридические лица – *Потребители услуг*, в т.ч. лица, которым *Собственником* поручено осуществлять расчёты по оплате жилого помещения.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан;

Нежилое помещение – изолированное помещение, которое: является недвижимым имуществом, не предназначено и непригодно для постоянного проживания граждан и не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме;

Управление многоквартирным домом – обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания граждан,
- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,
- решения вопросов пользования общим имуществом,
- предоставления коммунальных услуг;

Управляющая организация – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), управляющее многоквартирным домом на основании договора управления;

Соглашения об изменении условий договора – подписываемые в порядке, установленном Договором, Соглашения, отражающие изменения в условия Договора, подлежащие ежегодному пересмотру на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

Плата за содержание и ремонт помещений – плата за содержание и ремонт жилых помещений, осуществляемая *Наймодателями (если жилое помещение не передано в пользование нанимателю) и пользователями помещений* и плата за содержание и ремонт общего имущества, осуществляемая *Собственниками нежилых помещений (если нежилое помещение не сдано в аренду)*;

Общее собрание собственников – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ;

Общее имущество – в состав общего имущества включаются:

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

б) крыши;

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

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

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

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

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

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

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

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего

коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

Содержание общего имущества – в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый *собственниками помещений и Управляющей организацией*, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан,

б) освещение помещений общего пользования,

в) обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования,

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества,


д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме,

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности,

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества,

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества многоквартирного дома, а также элементов благоустройства и иных, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования);

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 42 (сорок две) страницы
Ведущий эксперт ОУМЖФ
МУ «УЖКХ»  Т.С. Богданова