

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

« 08 » сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Магнит», осуществляющая предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от «23» апреля 2013 г. № 027-000130, выданной (орган государственного жилищного надзора) Главным Контрольным Управлением Правительства Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Казбан Ольги Александровны, действующая на основании устава и собственники помещений либо лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее собственников помещений), оформившие право собственности, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом по адресу: г. Хабаровск, ул. Комсомольская 81.

1. Предмет договора

1.1. На основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса от 28 мая 2021 г.), Управляющая организация по заданию собственников помещений, либо лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее собственников) многоквартирного дома в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания собственникам помещений и членам их семей, владельцам нежилых помещений, пользующихся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям, решения вопросов пользования МКД и оказывать коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению, горячему водоснабжению, отоплению и энергоснабжению.

1.2. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению общим имуществом, содержанию, текущему ремонту, обеспечению коммунальными услугами, в границах эксплуатационной ответственности согласно действующему законодательству.

1.3. Состав и техническое состояние жилого дома отражены в акте, приведенном в Приложении № 1.

1.4. Услуги Управляющей организации оплачиваются в порядке, установленном настоящим договором.

2. Обязанности и права сторон:

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, осуществлять проведение работ по содержанию и ремонту жилого дома согласно Приложениям № 2 в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния жилого дома и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от собственников помещений в МКД.

2.1.3. Представлять интересы по предмету настоящего договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базу данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию собственников помещений, знакомит ее с условиями, совершенных Управляющей организацией, сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств собственников.

2.1.6. Два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

2.1.8. При принятии решения об устранении неисправностей, при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и финансировании данных работ, соблюдать предельные сроки.

2.1.9. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в МКД и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.11. Уведомлять собственников помещений в многоквартирном доме об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора.

2.1.12. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить начисление платежей, установленных в разделе 3 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.13. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 3 договора платежей.

2.1.14. Рассматривать все претензии собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с исполнением, заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.15. Обеспечить собственников помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб, путем размещения ее на информационных стендах, а также на сайте управляющей организации.

2.1.16. По запросам собственников помещений в многоквартирном доме выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

2.1.17. Приступить к исполнению договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2.1.18. Предоставлять собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала следующего года.

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников помещений в многоквартирном доме, перечень исполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в натуральных и денежных показателях по перечню работ, а также сумма средств, накопленных для проведения ремонта многоквартирного дома, остаток текущих средств на конец отчетного года, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения управляющей организацией договора управления (доходы, себестоимость, прибыль).

2.1.19. Организовать работу по ведению регистрационного учета, проживающих в МКД граждан.

2.1.20. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ.

2.1.21. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ по перепланировке и переустройству помещений руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

2.1.22. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

2.1.23. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников помещений в многоквартирном доме, указанные работы проводятся за счет средств виновной стороны.

Акт выполненных работ, оформленный Управляющей организацией, подписывается в течение 7 дней и 1 экземпляр возвращается Управляющей организации.

2.1.24. Публиковать на официальном сайте в сети Интернет, размещать на информационных стендах в помещении управляющей организации общую информацию об управляющей организации, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности и отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала следующего года и другую информацию в соответствии с действующим законодательством.

2.1.25. Предоставлять информацию на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

2.1.26. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ применительно к условиям настоящего договора.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Предоставить правоуполномоченному собственнику помещений, подписывать акты выполненных работ, контролировать исполнение Управляющей организацией своих обязательств.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

2.2.4. Ограничивать предоставление услуг по договору в соответствии с основаниями и требованиями действующего законодательства.

2.2.3. Проверять соблюдение собственниками Правил пользования помещениями в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.5. Взыскивать с собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. в судебном порядке, задолженность по оплате услуг в рамках договора.

2.2.6. Оказывать платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.2.7. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.2.8. Информировать собственников помещений о результатах осмотра многоквартирного дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также о необходимости собственникам принять решение о финансировании таких работ и услуг.

2.2.9. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, обеспечения сохранности имущества в многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для устранения выявленных дефектов по согласованию с собственниками помещений с последующим уведомлением собственников помещений в МКД, способом, предусмотренным п. 2.1.14 настоящего Договора.

2.2.10. В случае не предоставления собственником помещений в многоквартирном доме до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, занимаемых собственником помещений, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником помещений в многоквартирном доме сведений о показаниях приборов учета.

2.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.3. Собственник помещений содействует обеспечению собственниками помещений в многоквартирном доме следующих требований.

2.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по договору услуги управляющей организации.

2.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников помещений в многоквартирном доме во всех организациях).

2.3.3. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ применительно к условиям настоящего договора.

2.4. Собственник помещений имеет право:

2.4.1. Осуществлять права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ применительно к условиям настоящего Договора.

3. Цена и порядок расчетов:

3.1. Плата за жилые помещения в рамках Договора включает в себя следующие услуги:

- по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Плата за услуги по содержанию и ремонту МКД, в том числе, по управлению МКД, в рамках договора устанавливается в размере платы, установленной по результатам открытого конкурса и обеспечивающей содержание жилого дома в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг.).

3.3. Размер платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в МКД, в рамках договора устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4. Размер платы (согласно Приложению № 3) установлен в соответствии с постановлением администрации города Хабаровска от 13.12.2018 № 4395 и не включает в себя стоимость коммунальных услуг, коммунальных услуг, потребленных при содержании общего имущества в МКД.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в МКД, рассчитываются исходя из п. 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса РФ по нормативам потребления коммунальных услуг, установленных постановлениями Правительства Хабаровского края от 09.06.2015 № 130-пр, от 19.06.2015 № 141-пр и по тарифам, установленным постановлениями Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.7. Оплата собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставления платежных документов гражданам, проживающим в многоквартирном доме, и владельцам нежилых помещений, пользующихся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.8. Срок внесения платежей - до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. Изменение платы за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальных услуг, в период действия договора, не требует переоформления договора или внесения в него письменных изменений.

При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит собственникам помещений в МКД соответствующий перерасчет со дня их изменения.

3.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по договору. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, 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 РФ. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

4. Ответственность сторон:

4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным и правовым актам администрации города в соответствии с действующим законодательством в размере причиненных убытков.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственниками помещений в многоквартирном доме;

- использованием собственниками помещений общего имущества многоквартирного дома не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением собственниками помещений своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

4.6. В случае причинения убытков собственникам помещений в многоквартирном доме по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в размере причиненных убытков.

4.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ в размере причиненных убытков.

5. Особые условия:

5.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственниками помещений в многоквартирном доме в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома;

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

5.4. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых работ и услуг собственникам помещений в многоквартирном доме;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;

- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственника, либо собственником помещений в многоквартирном доме отчетной информации о состоянии и содержании общего имущества переданного в управление многоквартирного дома.

5.5. Приемка работ, выполняемых Управляющей организацией осуществляется уполномоченным собственником. В случае если собственники не выбрали уполномоченное лицо, Управляющая компания вправе предъявить для приемки работы любому собственнику. Если в 10-тидневный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

5.6. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. В соответствии с требованиями ст.162 Жилищного кодекса РФ перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению сторон настоящего договора, путем заключения дополнительного соглашения.

5.8. В случае принятия решения собственниками помещений многоквартирного дома о заключении между собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, и ресурсоснабжающими организациями прямых договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договора с региональным оператором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами из договора подлежат исключению все условия по определению управляющей организации как исполнителя коммунальных услуг.

6. Форс-мажор:

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств прудлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. 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.

6.3. 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.

7. Срок действия Договора:

7.1. Договор заключен на срок: 3 года с «08» июня 2021 г. по «07» июня 2024 г.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственников помещений Управляющей организации за тридцать дней до даты расторжения в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон;

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством РФ порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе собственника помещений в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней об этом не позднее, чем за два месяца. Систематическим нарушением условий настоящего договора считается невыполнение работ, предусмотренных настоящим договором два и более раз.

7.4. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.6. Договор составлен на 6 страницах и содержит 3 приложения.

Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью

- Приложение № 1 – акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 2 листах.

- Приложение № 2 – перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 7 листах.

- Приложение № 3 – характеристика многоквартирного дома на 1-м листе.

8. Реквизиты сторон:

«Управляющая организация»

«Собственники помещений»

ООО «Магнит»

680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная, 16-36

Тел./факс 8 (4212) 704-500

ИНН/КПП 2724133457 / 272401001

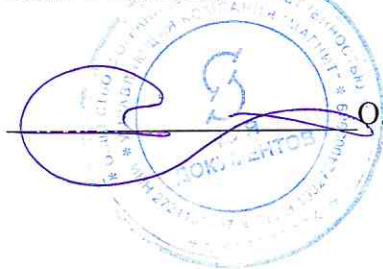
р/с № 40702810970000020167 в

Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк»

г. Хабаровск

к/с № 3010181060000000608

БИК 040813608

 О.А.Казбан

АКТ
о составе и состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

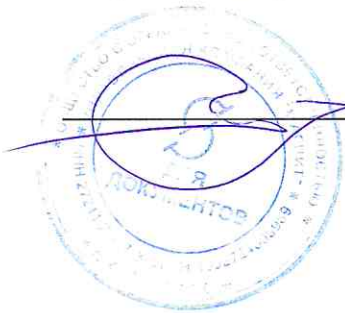
- I. Общие сведения о многоквартирном доме
1. Адрес многоквартирного дома ул. Комсомольская 81
 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _
 3. Серия, тип постройкики _____
 4. Год постройки 2021 г.
 5. Степень износа по данным государственного технического учета 0%
 6. Степень фактического износа 0%
 7. Год последнего капитального ремонта
 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
 9. Количество этажей 12-20
 10. Наличие подвала есть
 11. Наличие цокольного этажа нет
 12. Наличие мансарды нет
 13. Наличие мезонина нет
 14. Количество квартир 112
 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества да
 16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания
-
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) отсутствуют
 18. Строительный объем 43 696,2 куб. м
 19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 15 540,7 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 7 521,8 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1 073,8 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2 807 кв.м.
 20. Количество лестниц 2 шт
 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)
 22. Уборочная площадь общих коридоров, тамбуров
 23. Уборочная площадь помещений общего пользования (включая лестницы, технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 2 807 кв.м.
 24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: по данным Росреестра 4 352.40 кв.м.
 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 27:23:0030121:82
- II. Техническое состояние многоквартирного дома.

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
	Фундамент	ж/б сваи, монолитный железобетон	новостройка
	Наружные и Внутренние капитальные стены	Монолитный ж/б Навесная фасадная система	новостройка

Перегородки			
Перекрытия	чердачные	Монолитный ж/б	новостройка
	междуэтажные	Монолитный ж/б	новостройка
	подвальные	Монолитный ж/б	новостройка
Крыша		Рулонная наплаваемая	новостройка
Полы	1-го этажа		
	Последующих этажей		
Проемы	окна	ПВХ	
	двери		
Отделка	внутренняя		
	наружная		
Вид отопления	отопление	центральное	
	калориферы		
	АГВ		
Электро- и сантехнические устройства	Электричество(проводка)МОП		
	водопровод	да	
	Горячее водоснабжение	да	
	Канализация	да	
	газоснабжение	нет	
	напольные электроплиты	да	
	телефонные сети		
	радио		
	телевидение		
	сигнализация		
	мусоропровод		
лифт	да		
вентиляция	да		
Крыльца, лестницы, прочее			

«Управляющая организация»

«Собственники помещений»



О.А.Казбан

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по ул. Комсомольской 81, являющегося объектом конкурса

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов			
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; проверка гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода, при выявлении нарушений – составление акта, восстановление их работоспособности за счет застройщика.	2 раза в год	6188,83	0,06
2. Работы, выполняемые в зданиях с подземными этажами:			
принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	постоянно	4125,89	0,04
контроль за состоянием дверей, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	постоянно	4125,89	0,04
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:			
Выявление следов коррозии, наличия деформаций и трещин, повреждений в кладке, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. При выявлении 0,0 обнаружений – составление акта, восстановление проектных условий их эксплуатации за счет застройщика.	2 раза в год	6188,83	0,06
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
выявление нарушений условий эксплуатации, выявление прогибов, трещин; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, выявление 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 и т.д.; проверка состояния утеплителя. При выявлении нарушений – составление акта, проведение восстановительных работ за счет застройщика.	2 раза в год	6188,83	0,06
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, выявление наличия, 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. При выявлении нарушений – составление акта, проведение восстановительных работ за счет застройщика.	2 раза в год	6188,83	0,06
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
проверка кровли на отсутствие протечек, осмотр потолков верхних этажей на возможные промерзания покрытий	2 раза в год	5157,36	0,05
проверка всех устройств и оборудования, расположенных на крыше	2 раза в год	5157,36	0,05
проверка и 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; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.	при необходимости	17535,02	0,17
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:			
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выявление наличия трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. При выявлении нарушений – составление акта, проведение восстановительных работ за счет	2 раза в год	6188,83	0,06

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
застройщика.			
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:			
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, а также нарушений ограждений на балконах, лоджиях и козырьках, контроль состояния подсветки входов в подъезды; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей. При выявлении нарушений – составление акта, проведение восстановительных работ за счет застройщика.	2 раза в год	6188,83	0,06
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:			
выявление наличия трещин в теле перегородок в местах сопряжения между собой, дверными коробками, с капитальными стенами, перекрытиями, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год	6188,83	0,06
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
проверка состояния поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	2 раза в год	4125,89	0,04
11. 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, оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - проведение восстановительных работ.	2 раза в год	15472,08	0,15
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:			

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов в вытяжных шахтах, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	2 раза в год	21660,91	0,21
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов			
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на ИТП	постоянно	37132,99	0,36
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	постоянно	21660,91	0,21
14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения в многоквартирных домах:			
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования в подвале и каналах;	2 раза в год	6188,83	0,06
контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	постоянно	35070,05	0,34
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	при необходимости	51573,60	0,5
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	постоянно	51573,60	0,5

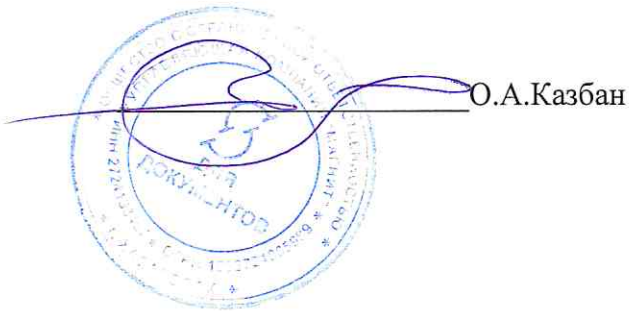
Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:			
промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год	22692,38	0,22
удаление воздуха из системы отопления	при необходимости в отопительный период	18566,50	0,18
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:			
проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, техническое обслуживание внутридомовых электросетей, наладка электрооборудования;	1 раз в месяц	118619,28	1,15
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, устройств защитного отключения, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, наладка электрооборудования.	1 раз в месяц	75297,46	0,73
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:			
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно	45384,77	0,44
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	постоянно	129965,47	1,26
обеспечение проведения осмотров лифта,	ежедневно	66014,21	0,64
технического обслуживания и при необходимости ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц	263025,36	2,55
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), незамедлительно после замены элементов оборудования.	1 раз в год	167098,46	1,62
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:			
17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
сухая уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин, пандусов;	3 раза в неделю	278497,44	2,7
влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков,	1 раз в месяц	37132,99	0,36

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
полотен дверей;			
мытьё окон;	1 раз в год	142343,14	1,38
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год	124808,11	1,21
18. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в холодный период года			
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	5 раз неделю	132028,42	1,28
сдвигание свежевывпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда толщиной свыше 5 см;	По мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада	132028,42	1,28
уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории.	5 раз в неделю	184633,49	1,79
уборка крылец и площадок перед входом в подъезд.	5 раз в неделю	165035,52	1,6
19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года			
подметание и уборка придомовой территории; крылец, уборка контейнерной площадки, расположенных на придомовой территории.	5 раз в неделю	151626,38	1,47
уход за зелеными насаждениями, покос травы	2 раза в год	18566,50	0,18
20. Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов.	6 раз в неделю	296032,46	2,87
21. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации.	2 раза в год	100052,78	0,97
22. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Постоянно на системах энергоснабжения	179476,13	1,74
23. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	2 раза в год	99021,31	0,96
24. Работы по управлению МКД, в том числе	Постоянно	166066,99	1,61

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
ведение базы данных технического состояния многоквартирного дома, базы данных начисления платежей, взысканию задолженности, технической документации, предоставление потребителям услуг, в том числе собственникам помещений информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ в соответствии с действующим законодательством.			
Итого:		3 437 896,18	33,33

«Управляющая организация»

«Собственники помещений»



О.А.Казбан

Характеристика многоквартирного дома

№ этажа	6
Адрес	18 Ул. Комсомольская
Серия постройки	
Кадастровый номер земельного участка, площадь кв.м.	27.23.0030121.82 352,40 кв.м.
Год постройки	2021
Процент износа	0
Этажность	12-20
Общая площадь квартир(кв.м)	7521,8
Общая площадь арендуемых помещений (кв.м)	1073,8
Кол-во квартир	112
Наличие централизованного холодного водоснабжения и водоотведения	да
Наличие центрального отопления	да
Наличие печного оборудования	нет
Наличие ванно-душевого оборудования	да
Наличие внутримикрового газового оборудования	нет
Наличие централизованного горячего водоснабжения	да
Наличие электрощит	да
Наличие лифтов	да
Наличие мусоропроводов	нет
Наличие электрощитов	да
Площадь мест общего пользования (кв.м)	2807,0
материал кровли	рулонная
Материал стен	монолитный ж/б
Материал перекрытия	монолитный ж/б
Размер платы, руб./кв.м общей площади жилых помещений, без НДС	33,33
Содержание имущества	руб./кв.м (без НДС)
	286491,35

