

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Вихоревка

«23» января 2019г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Иркутская обл., Братский рн., г. Вихоревка, ул. Пионерская, д. 27**, именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**, и **Общество с ограниченной ответственностью «ШАЛЕ» (лицензия № 000219 от 17.12.2018г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами)**, в лице генерального директора Малайкина Олега Анатольевича, действующего(ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом/МКД) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 23.01.2019 № 3, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

термины и определения, используемые в договоре:

Управляющая компания – организация, созданная в соответствии с действующим законодательством РФ в целях формирования условий для благоприятного и безопасного проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечения предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в вышеуказанном доме;

Собственник – лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения жилым помещением, зарегистрированное или признаваемое в порядке, установленном ФЗ от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

общедоступные места в рамках данного Договора – места размещения информации в подъездах, на входах в подъезды;

общедомовые приборы учета – средства измерения, используемые для определения объёма (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом;

ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов;

Уполномоченный представитель – Собственник жилого (нежилого) помещения в данном многоквартирном доме либо группа таких Собственников, который(е) на основании решения Собственников представляет(-ют) интересы всех собственников жилых (нежилых) помещений, проживающих в данном многоквартирном доме, действующий(-ие) без доверенности на основании протокола общего собрания Собственников;

объект – многоквартирный дом, который Управляющая компания принимает на обслуживание, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо помещения общего пользования в названном доме, с земельным участком, прилегающим к дому;

жилые помещения – квартиры и комнаты в квартирах, которые предназначены только для проживания граждан;

нежилые помещения – помещения, не предназначенные для проживания граждан, и используемые для хозяйственных и (или) предпринимательских целей физическими и юридическими лицами;

СОИ МКД – содержание общего имущества многоквартирного дома.

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общего собрания) от 23.06.2019

1.2. Целью настоящего Договора является формирование благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение эффективного использования указанным имуществом в интересах всех Собственников помещений многоквартирного дома, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности общего имущества многоквартирного дома и на предоставление установленного уровня качества услуг по содержанию, работ по текущему ремонту общего имущества Объекта и обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, в порядке, установленном в п.2.1.3. Договора.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом); Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы); Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ).

1.5. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 2 к Договору.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 3 к Договору.

1.7. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, размещена на сайтах, установленных действующим законодательством.

1.8. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией в Реестре собственников помещений, составляемом управляющей компанией. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о потребителях осуществляется Управляющей организацией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Управлять Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту Объекта надлежащего качества, согласно Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту Объекта (Приложение №4, к настоящему Договору), который заключен на основании решения собственников и может быть изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.3. Обеспечить предоставление потребителям в жилых помещениях коммунальных услуг: холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения

путём обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание потребителей, учёт и контроль показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов.

2.1.5. Производить начисление и сбор платежей за содержание жилого помещения, включающих в себя плату за: содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, услуги, работы по управлению МКД; коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества МКД.

2.1.6. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию по Объекту.

2.1.7. По требованию Собственника, в установленные действующим законодательством сроки, предоставлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления, заявки и жалобы Собственников, нанимателей и членов их семей на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Объекта, по устранению неисправностей и аварий и принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки.

2.1.9. Посредством размещения информации в общедоступных местах и (или) средствах массовой информации своевременно уведомлять Собственников, нанимателей и членов их семей об изменении размера платы за жилое помещение и тарифа на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и СОИ МКД.

2.1.10. Проводить технические осмотры, обследования общего имущества Объекта и составлять акты по их результатам.

2.1.11. Размещать в общедоступных местах и на сайтах, установленных действующим законодательством, годовой отчёт по строкам «содержание и текущий ремонт» в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

2.1.12. Вести финансово-лицевой счет Собственника, нанимателя и по письменному заявлению Собственника, нанимателя вносить в него изменения при наличии правовых оснований. Своевременно, не позднее 1 (первого) числа каждого месяца производить начисление платы за содержание жилого помещения в части содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, услуг, работ по управлению МКД, коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД.

2.1.13. По требованию потребителей производить сверку расчетов по Договору и выдачу соответствующих справок, в т.ч. подтверждающих правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

2.1.14. Представлять и отстаивать интересы Собственника, нанимателя и членов их семей перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойного предоставления коммунальных услуг Собственнику (-ам), нанимателям и членам их семей.

2.1.15. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника, нанимателя и членов их семей с составлением соответствующих актов.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

2.2.2. Требовать внесения платы по Договору, своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. Обеспечивать приостановление или ограничение предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг (в случае делегирования последними соответствующих полномочий) на основании выданных ими наряд-заданий и в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

2.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

2.2.5. Оказывать помощь и содействие в проведении Общего собрания Собственников многоквартирного дома.

2.2.6. В заранее согласованное с Собственниками, нанимателями, а также членами их семей и арендаторами время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия данными лицами показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

2.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

2.3.1. Ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату за предыдущий месяц за жилое (нежилое) помещение в соответствии с начислениями Управляющей компании.

2.3.2. Обеспечить доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей компании после предварительного уведомления для технического осмотра общего имущества многоквартирного дома, обслуживания и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома, и для ликвидации аварий на инженерных сетях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома,- в любое время без предварительного уведомления. В случае, если Собственник препятствует доступу представителя Управляющей компании для ликвидации аварии или иным образом уклоняется от исполнения требований Управляющей компании о предоставлении доступа к общему имуществу многоквартирного дома, или его местонахождение не известно, Управляющая компания в целях ликвидации последствий аварий оставляет за собой право ограничить обеспечение предоставления соответствующей коммунальной услуги до момента обеспечения доступа к месту аварии.

2.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

2.3.4. Поддерживать общее имущество в исправном состоянии, использовать его по назначению, соблюдать предусмотренные действующим законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и нормы.

2.3.5. Уведомлять Управляющую компанию в десятидневный срок с момента наступления соответствующего события об изменении условий или режима использования жилого помещения (в том числе изменении количества проживающих и др.); сообщать об изменении доли в праве общей собственности, переходе права собственности на жилое (нежилое) помещение, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя и т.д.

2.3.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого жилого (нежилого) помещения, устранять повреждения жилого (нежилого) помещения и санитарно-технического оборудования, в том числе связанные с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (-ов).

2.3.7. Соблюдать Правила пользования жилым (нежилым) помещением, установленные Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными постановлением Правительства РФ №491, и иными нормативно-правовыми актами, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних помещениях Объекта.

2.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

2.3.8. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более двух суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы (кроме холодильников и морозильных камер).

2.3.9. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, установленного в соответствии с действующим законодательством РФ, и принятого Управляющей компанией в установленном порядке, ежемесячно снимать его показания в период с 15-го по 20-ое

число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую компанию или уполномоченному лицу.

2.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

2.4.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию Объекта, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей и выполнение работ по текущему ремонту Объекта.

2.4.2. Принимать решения об использовании общего имущества, изменении режима пользования и повышении уровня благоустройства, изменения перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.4.3. Производить сверку с Управляющей компанией расчетов оплаты жилого помещения (лично или через своего представителя).

2.4.4. Осуществлять контроль использования и сохранности Объекта, соответствие жилых (нежилых) помещений Объекта установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям действующего законодательства РФ.

2.4.5. Участвовать в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния Объекта.

2.4.6. Рассматривать предложения Управляющей компании по вопросам управления домом, содержания, улучшения состояния Объекта.

2.4.7. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования, между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

2.4.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов.

2.4.8. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

2.4.9. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, оформления и предоставления соответствующего акта

2.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

3. Цена Договора, порядок и сроки оплаты

3.1. Размер платы за весь перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, устанавливается между управляющей компанией и собственниками помещений данного многоквартирного дома (согласно предоставленному управляющей компанией предложению) по результатам решения общего собрания собственников, проведенного в порядке ст.44-46 Жилищного кодекса РФ, согласно протоколу общего собрания 13. Стоимость работ и услуг, включенных в приложение №4 к Договору соответствует стоимости согласно протоколу общего собрания.

3.2. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

3.3. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Объекта ежемесячно вносится Собственником до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании счетов, предъявляемых Управляющей компанией.

3.4. Капитальный ремонт Объекта проводится за счет средств Собственников жилых и нежилых помещений. Общее собрание Собственников принимает решение об оплате расходов на капитальный ремонт Объекта с учетом предложений Управляющей компании.

3.5. Текущий ремонт Объекта производится за счет Собственников жилых и нежилых помещений на основании предложений Управляющей компании.

3.6. Изменение стоимости работ, услуг, входящих в содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего

качества или с перерывами, превышающими установленную нормативными актами продолжительность, осуществляется Управляющей компанией в порядке, установленном действующим законодательством.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору

4.1. В соответствии с положениями ст.161.1 Жилищного кодекса РФ, в целях контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору общее собрание Собственников помещений в Объекте обязано избрать Совет дома и письменно известить об этом Управляющую компанию, предоставив соответствующие документы.

4.2. Ежемесячно Управляющая компания извещает председателя Совета дома о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке с предоставлением актов работ. Совет дома в течение двух рабочих дней со дня получения извещения и акта выполненных работ, осуществляет приемку работ и услуг с подписанием акта.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Советом дома (в т.ч. его председателем) своих обязанностей, в том числе уклонения от их исполнения, Управляющая компания обязана уведомить об этом собственников помещений многоквартирного дома через общедоступные места.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным в следствии обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить другую Сторону не позднее 3-х календарных дней со дня наступления вышеуказанных обстоятельств.

5.3. В случае нарушения Собственником положений ст.155 ЖК РФ, п.2.3.1. Договора, Управляющая компания имеет право:

- обеспечить приостановление или ограничение предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг (в случае делегирования последними соответствующих полномочий) на основании выданных ими наряд-заданий и в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354;

- в соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ истребовать задолженность за жилое помещение в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- предъявлять лицам, которые несвоевременно или не полностью внесли плату за жилищные услуги пеню в соответствии с действующим законодательством.

5.4. В соответствии с действующим законодательством РФ Собственник несет ответственность при выявлении факта повреждения, утраты, порчи общего имущества в многоквартирном доме или повреждения, утраты, порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3 настоящего Договора.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

6.2. Договор заключен на срок 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется датой внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий Иркутской области в связи с заключением Договора.

6.3. С даты начала управления многоквартирным домом положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

В случае, если ни одна из Сторон за два месяца до предполагаемой даты окончания Договора не заявит о расторжении данного Договора, Договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании Собственников помещений, либо с их уполномоченными представителями.

8.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон, спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований (протоколы осмотра, акты, платежные документы и т.д.) составленные с участием представителей Сторон и/или государственных контролирующих органов. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать двадцати рабочих дней. Соблюдение Сторонами настоящего Договора претензионного порядка обязательно.

9. Соглашение об обработке персональных данных

9.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3, 2.1.4., 2.1.5, 2.1.8., 2.1.12 и реализации прав, предусмотренных пунктом 2.2. настоящего Договора, а равно иных его положений, Собственник даёт согласие на обработку Управляющей компанией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество; год, месяц, дата и место рождения; адрес; семейное положение; статус члена семьи; сведения о праве собственности на помещение, в том числе о его площади, количестве проживающих (зарегистрированных) в нём граждан; размере платы, в том числе задолженности за жилое помещение; сведений о выборе места жительства и места пребывания и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Собственник даёт согласие Управляющей компании на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

9.3. Согласие на обработку своих персональных данных даётся до исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. При этом прекращение действия настоящего Договора, при наличии неисполненных обязательств Собственника перед Управляющей компанией, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Управляющей компании на обработку персональных данных.

9.4. При обработке персональных данных Собственника, Управляющая компания применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию в т.ч. и по внутренней сети Управляющей компании (информация, доступна лишь для строго определенных сотрудников Управляющей компании, перечень которых утвержден Приказом генерального директора), а также с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставляемые Управляющей компанией жилищные услуги, а также для реализации иных функций управления.

9.5. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путём направления в адрес Управляющей компании письменного уведомления с указанием причин отзыва, за 5 (пять) дней до даты предполагаемого отзыва согласия.

9.6. Распространение (в т.ч. передача) персональных данных осуществляется Управляющей компанией в адрес: ресурсоснабжающих организаций; представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями; РКЦ; УФПС Иркутской области «Почта России»; Байкальский банк Сбербанка России, а также осуществляется обмен информацией с отделом назначения субсидий МО «Братский район» и областным государственным казенным учреждением «Управление социальной

защиты населения Иркутской области по Братскому району» по начисленным и оплаченным потребителями суммам платежей за жилищно-коммунальные услуги с использованием персональных данных льготников и субсидиантов.

10. Особые условия

9.1. Собственник и Управляющая компания формируют все необходимые условия и не препятствуют друг другу при выполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.


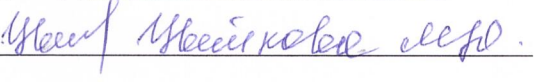
9.2. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу.

9.3. К Договору прилагаются:

- Приложение № 1 – Список собственников помещений
- Приложение № 2 - Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности
- Приложение № 3 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния
- Приложение № 4 - Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, работ, услуг по управлению МКД

Адреса и реквизиты сторон:

<p>Управляющая организация:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ШАЛЕ» 665770, Российская Федерация, Иркутская область, Братский район, г.Вихоревка, ул.Советская,44, помещение 1002 ИНН/КПП 3823031480/382301001 ОГРН 1083847000368 ОКПО 83506168 Байкальский Банк ПАО Сбербанк, г.Иркутск, к/с 30101810900000000607, р/с40702810518350025060, БИК 042520607</p> <p>генеральный директор М.П.  Малайкин О.А.</p>	<p>Собственники помещений, проставившие свои подписи в Списке собственников помещений¹</p> <p>в лице уполномоченного представителя собственников (либо лицо, председательствующее на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении настоящего Договора)</p> <p></p>
--	--

¹ Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для Стороны – собственников помещений, хранение которого осуществляется в соответствии с п. 9.2. Договора.

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного дома: Иркутская обл., Братский рн., г.Вихоревка, ул.Пионерская, дом 27 ;
- б) номер технического паспорта БТИ _б/н _____;
- в) серия, тип постройки _447 _____;
- г) год постройки _1967;
- д) этажность _5 _____;
- е) количество квартир _68 _____;
- ж) общая площадь жилых помещений _3232,1_ кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений _156,5_ кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам _____ кв.м;
- к) общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам 156,5 кв.м;
- л) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, используемая для определения расходов: на холодную воду, горячую воду, сточные воды _263,2 кв.м.; на электрическую энергию _1652,0 кв.м.;
- м) степень физического износа _46_ %;
- н) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) _____
_____кап.ремонт шиферной кровли в 2013г. _____;
- о) площадь земельного участка _2739+/-18 кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка _38:02:010112:843 _____;
- р) установлены общедомовые приборы учета по видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов:
- тепловой энергии, используемой на нужды отопления
 - горячей воды и тепловой энергии на нужды горячего водоснабжения
- с) уровень благоустройства _____ наличие соответствующих внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного дома обеспечивают предоставление потребителям коммунальных услуг: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение;
- т) информация об использовании общего имущества: телекоммуникационное оборудование и оборудование связи в местах общего пользования размещено соответствующими организациями согласно заключенным с собственниками договоров на предоставление услуг связи.

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – в границах фактического землепользования;

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг- внешняя стена МКД.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- со строительными конструкциями – до границ личного имущества: внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- по внутридомовым инженерным системам отопления, холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации). При отсутствии вентилей- по первым сварным (резьбовым) соединениям на стояках трубопроводов;

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, включая прокладку (уплотнительное кольцо), относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);

- по внутридомовой системе электроснабжения - вводные клеммы индивидуального электросчетчика, расположенного в этажном щитке (т.о. личное имущество: электросчетчик, внутренняя электропроводка с электрооборудованием).

ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ МКД

(конструктивные и технические параметры)

№№ п/п	Улица, № дома	Год ввода дома в экспл.	Кол - во квартир		Эта ж- нос ть	Кол- во под- ов	Площадь, кв.м.			Размеры дома			Подвал		Площадь, кв. м.			Наличие дверей		Наличие окон		
			по просе кту	в т.ч. выве дено из ж.ф.			полезная дома	полезная квартир	жилая	длина дома	ширина	высот а дома	Площадь ы	высо та	убор. в под-х	убор. кровли	пери метр пок.	отмост ки	в подл м2	в доме м2	размер (h x b)	в подл м2
1	Пионерская,27	1967	68	1	5	4	3409	3283,2	2201,5	72,5	12,900	14,06	694,4	2,3	263,2	1169	170,8	170,8	2/4,628/18,48	1,45*1,45=2,12	4/8,4	16/33,6

**ведомость уборочных площадей по
многоквартирному дому №27 по ул.Пионерская**

наименование элементов общего имущества	площадь, м2	
	на подъезд	на дом
панели	114,3	457,2
торцы лестничных маршей	9	36
двери	4,62	18,48
поручни	4,5	18
окна	8,4	33,6
почтовые ящики, электрощиты	13,81	55,24
регистры, трубопроводы	2,84	11,36
ограждения лестничных маршей	17,85	71,4
земельный участок:		
усовершенствованное покрытие		793
газоны		1000

Состав общего имущества многоквартирного дома (№27 по ул.Пионерская)

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 « Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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»,

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, 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;

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 ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие 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, 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 инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав общего имущества многоквартирного дома (№27 по ул.Пионерская) и характеристика его технического состояния

Наименование конструктивных элементов общего имущества		Оценка состояния, описание дефектов (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Решение о принятии мер (капитальный* или текущий** ремонт, прочее)
фундаменты		Просадка фундаментов под первым подъездом	Кап.ремонт
а) стены и их наружная отделка		1. отслоение штукатурного слоя отделки фасада до 20%. Окрасочный слой в трещинах; отслоение слоя отдельными местами; загрязнение поверхности фасада. 2.Разрушение кирпичной кладки возле водосточных труб, над козырьками, входами в подвал, местами около балконов. Трещины с разрушением кладки по нижним углам оконных проемов.	Кап.ремонт
б) перегородки		удовлетворительное	
перекрытия		удовлетворительное	
крыша		удовлетворительное	
водостоки		удовлетворительное	
полы		удовлетворительное	
проемы	оконные	удовлетворительное	
	дверные	удовлетворительное	
Лестничные ограждения		удовлетворительное	
Внутренняя отделка		Частичное отслоение штукатурно-окрасочного слоя	Текущий ремонт
Сантехнич. и электротехнич. устройства	отопление	удовлетворительное	ППР согласно графику
	водопровод	удовлетворительное	ППР согласно графику
	канализация	Удовлетворительное;	ППР согласно графику;
	гор. водоснабжен.	удовлетворительное	ППР согласно графику
	эл. Освещение	Удовлетворительное	Ревизия ВРУ и эл.щитов согласно ППР
Вентиляция		удовлетворительное	
Отмостка		Удовлетворительное (ремонт в 2015 году)	
Балконы, лоджии		удовлетворительное	
-козырьки		удовлетворительное	
-благоустройство		Разрушение , трещины и выбоины асфальта на придомовой дороге;	Заявка на участие в муниципальной адресной программе

Общедомовой прибор учета тепловой энергии, используемый на нужды отопления и гвс	удовлетворительное	Обслуживание, ППР, плановая поверка; ремонт;замена

*перечень мероприятий по капитальному ремонту, реализуемый в рамках региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2019-2023гг. (утверждена постановлением Правительства Иркутской области от 20.03.2014г. №138-пп).

Описание условий, влияющих на качество предоставления коммунальных услуг

Техническое состояние внутридомовых систем позволяет осуществить предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

1.Перечень и стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества

МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА №27 по ул.Пионерская
24,13 руб/м2/мес., в т.ч.:

М2

3388,6

в т.ч. Нежилая

156,6

(на каждый год действия договора управления)

тыс.руб

№ п/п	обоснование	Виды работ (услуг)	Един. измер.	ежегодное выполнение				Сроки выполнения работ (периодичность оказания услуг) в год
				Кол-во	единичная расценка, руб./ед.изм (с учетом установленной периодичности)	годовая стоимость работ, услуг в целом по дому, руб.	стоимость работ, услуг в расчете на 1м2 общей площади индивидуализированных помещений в месяц, руб.	
1. Осмотры общего имущества, проводимые с целью выявления нарушений (повреждений, неисправностей) в состоянии общего имущества и выработки мер по их устранению								
1	метод аналогов	общие осмотры, проводимые в отношении здания в целом (в том числе частичные осмотры, проводимые в отношении отдельных элементов общего имущества)	1 здание	1	1829,85	1829,85	0,05	2 раза в год (весной и осенью до начала отопительного периода)** (частичные при необходимости)
		И Т О Г О				1829,85	0,05	
2. Санитарное содержание мест общего пользования								
1	ВД1-01-01-01-01-01	подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	100м2 мест общ.пользовая	1,5792	48946,824	77 296,82	1,90	251 раз
2	ВД1-01-01-01-01-02	подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	100м2 мест общ.пользовая	1,0528	15524,891	16 344,61	0,40	104 раза
3	ВД1-01-01-01-02-01	мытьё лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	-/-	1,5792	11506,984	18 171,83	0,45	24раза/год
4	ВД1-01-01-01-02-02	мытьё лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	-/-	1,0528	9457,552	9 956,91	0,24	24раза/год
5	ВД1-01-04-02	протирка пыли с подоконников	100м2 подоконников	0,1	11294,056	1 129,41	0,03	24раз/год
6	ВД1-01-05-01	мытьё и протирка дверей,панелей в помещениях общего пользования	100м2 поверхности	5,12	926,015	4 741,20	0,12	2раза/год
7	ВД1-01-05-02	мытьё и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования	100м2 оконных рам	0,336	865,02	290,65	0,01	2раза/год
8	ВД1-01-05-03-01	мытьё и протирка легкодоступных окон	100м2 оконных	0,672	1440,591	968,08	0,02	2раза/год
9	ВД1-01-05-03-02	мытьё и протирка труднодоступных стекол в окнах	100 м2 окон	0,672	1865,338	1 253,51	0,03	2раза/год
10	ВД1-01-05-03-01(прим)	мытьё и протирка ограждений лестничных маршей, почтовых ящиков и поручней	100м2	1,56	1366,288	2 131,41	0,05	2раза/год
11	ВД1-01-06-02-02	уборка мусора и транспортировка до 100м	1м3 мусора	5	165,241	826,21	0,02	единоразово

12	ВД1-02-01-03	подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием (входы в подъезд,)	1000м2 территории	0,2615	51406,586	13 442,82	0,33	ежедневно в раб. дни(12,5раз)
13	ВД1-02-03-02	уборка мусора с газонов сильной засоренности	100000м2	0,005	10555328,92	52 776,64	1,30	еженедельно в теплое время года
14(1)	ВД1-02-10-03	сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории (входы в подъезды, отмостка, часть тротуара)	10000м2	0,0262	564131,7759	14 780,25	0,36	по мере необходимости (21)
14	ВД1-02-09-03	сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории (входы в подъезды, отмостка)	10000м2	0,0197	433927,302	8 548,37	0,21	по мере необходимости(63)
15	ВД1-02-11-06	очистка территории (входы в подъезд, часть тротуара) с усовершенствованным покрытием от наледи с обработкой песком	10000м2	0,0262	3722594,717	97 531,98	2,40	по мере необходимости
16	ВД1-02-12-01	сбрасывание снега с чердачного помещения (куржак) крыши	1м2 кровли	1169	4,436	5 185,68	0,13	1 раз
17	договор подряда	механизированная уборка снега	маш/час	12	1441,7	17 300,40	0,43	март
18	договор с ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии	дератизация мест общего пользования (подвальное помещение)	м2 обрабатываемой поверхности	879	1,60805	1 413,48	0,03	единоразово (в весенне-летний период)
19	договор с ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии	дезинсекция мест общего пользования (подвальное помещение) S с учетом высоты обрабатываемого помещения	м2 обрабатываемой поверхности	2109,6	3,327	7 018,64	0,17	единоразово (в весенне-летний период)
20	ВД1-02-14-01	организация и содержание контейнерных площадок (без уборки мест погрузки); уборка урн	м2 общ. пл. квартал	3388,6	9,36	31 717,30	0,78	ежедневно
		И Т О Г О				382 826,20р.	9,41р.	
		3. Содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей, оборудования						
		Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения						
1	ВД1-06-01-01	осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	100квартир	0,68	19022,677	12 935,42	0,32	1 раз
2	ВД1-06-01-02	прочистка канализационного лежака	100м лежака	0,2	11301,819	2 260,36	0,06	по мере необходимости
3	ВД1-06-01-03	проверка исправности канализационных вытяжек	1000м2 площади	3,3951	1181,085	4 009,90	0,10	1 раз
4	ВД1-06-02-02	проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции	-/-	3,3951	1181,085	4 009,90	0,10	1 раз
4а	ВД1-06-04-01-01	осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления	1000м2 площади помещений	3,3951	3 169,522	10 760,84	0,26	1 раз
5	ВД1-06-04-01-02	осмотр устройства системы центрального отопления в подвальном помещении	1000м2 осматриваемых помещений	0,6944	2536,283	1 761,19	0,04	4 раз

6	ВД1-06-04-02	регулировка и наладка систем отопления	1 здание	1	2249,052	2 249,05	0,06	отопительный сезон
	метод аналогов	гидравлическое испытание и опрессовка трубопроводов систем отопления	100 м трубопровода	10,7	443,63327	4 746,88	0,12	1 раз в год
7	ВД1-06-04-03-01	первое рабочее испытание отдельных частей системы центрального отопления	100 м трубопровода	10,7	1181,085	12 637,61	0,31	сентябрь
8	ВД1-06-04-03-02	рабочая проверка системы центрального отопления в целом	-/-	10,7	1104,564	11 818,83	0,29	сентябрь
9	ВД1-06-04-03-03	окончательная проверка при сдаче системы центрального отопления	-/-	10,7	462,453	4 948,25	0,12	сентябрь
10	ВД1-06-04-03-04	проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	-/-	10,7	43,251	462,79	0,01	отопительный сезон
11	ВД1-06-04-04	консервация системы отопления	-/-	10,7	4289,612	45 898,85	1,13	май
12	метод аналогов	промывка систем теплопотребления	10000 м3 здания	1,315	420,10029	552,43	0,01	1 раз в год
13	ВД1-06-04-06-05-01	ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	100 стояков	0,36	15741,146	5 666,81	0,14	по мере необходимости
14	ВД1-07-01-02	устранение аварий на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 40 лет +(круглосуточная диспетчерская служба)	1000 м2 общ.пл.жил.по м.	3,3951	38057,553	129 209,20	3,18	круглосуточно
15	ВД2-14-01-03-01-03	подчеканка расступов асбоцементных канализационных труб диаметром до 100 мм	100 расступов	0,1	60838,631	6 083,86	0,15	май
16	фактические показатели за ряд прошлых лет	восстановление работоспособности (ремонт и замена): отопительных и водоразборных приборов (смесителей, кранов, задвижек, сборок); трубопроводов систем отопления и водоснабжения (в том числе стояков), относящихся к общему имуществу МКД	1 м2 общ.пл.жил.по м	3395,1	17,3004	58 736,59	1,44	по мере необходимости (в ходе осмотров общего имущества и по заявкам
17	метод аналогов (ранее действовавший договор об инвестировании установки и обслуживания ОДПУ)	техническое обслуживание, ремонт (замена) и поверка общедомового прибора учета тепловой энергии и информационно-измерительной системы **: определение потенциала и разработка мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и проведение их стоимостной оценки	1 оприборенное здание	1	199620	199 620,00	4,91	**
18	ВД2-14-01-04	устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	100 м трубы	0,1	3201,683	320,17	0,01	по мере необходимости
		ИТОГО				518 688,93	12,76	
4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах								
1	ВД1-06-03-01	осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	100 лестничных	0,2	11414,937	2 282,99	0,06	ежеквартально
2	ВД1-06-03-02	осмотр силовых установок	шт.	1	811,788	811,79	0,02	ежеквартально
3	ВД1-06-03-03	проверка изоляции электропроводки и её укрепление	100 м	0,01	2540,719	25,41	0,00	в течение года

5	ВД2-16-01-01	замена пакетных переключателей	шт	1	372,624	372,62	0,01	в течение года
6	ВД2-16-01-02	замена автоматического выключателя	шт	2	448,036	896,07	0,02	кв.
7	ВД2-16-01-04	замена предохранителя	шт	1	116,445	116,45	0,00	в течение года
8	ВД2-16-05-05	ремонт щитков	1 щиток	4	1560,363	6 241,45	0,15	в течение года
9	ВД2-16-07-01	змена выключателя, электропатрона	1 шт.	1	120,881	120,88	0,00	в течение года
10	ВД2-16-07-02	замена ламп накаливания	1 лампа	100	85,393	8 539,30	0,21	в течение года
11	ВД2-16-07-04	ремонт светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	1 светильник	0	72,085	0,00	0,00	в течение года
12	ВД2-16-04-01	ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	1000п.м.	0	94835,026	0,00	0,00	в течение года
13	метод аналогов (привлечение специализированной организации)	электроизмерительные работы	1м2 общей площади	3395,1	4,08112	13 855,81	0,34	1 раз в 3 года
14	прим.ВД1-07-01-02+дежурная служба	устранение аварий на внутридомовых (внутриквартирных) инженерных сетях и оборудовании, находящемся в эксплуатационной ответственности управляющей компании; дежурная служба	1000 м2 общ.пл.жил.пом.	3,3951	13174,92	44 730,17	1,10	ежедневно с 8 до 24 часов
		И Т О Г О				77 992,94р.	1,91р.	
ВСЕГО на содержание и устранение незначительных неисправностей в работе общедомового инженерного оборудования					981337,92	24,13р.		

* *в соответствии с п.2.1.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госсытроя РФ от 27.09.2003 №170

** **техническое обслуживание, ремонт и поверка общедомового прибора учета тепловой энергии:**

№ п/п	наименование услуг (работ)	периодичность выполнения работ
1. техническое обслуживание приборов учета потребления воды (гвс) и тепловой энергии		
1.1.	внешний осмотр приборов учета потребления воды (гвс) и тепла на предмет:	при каждом (еженедельном) посещении
	- отсутствия внешних повреждений;	
	- целостности и надежности электрических и механических соединений;	
	- наличия и целостности пломбировки;	
	- состояния заземления приборов;	
1.2.	проверка условия эксплуатации приборов учета потребления воды (гвс) и тепловой энергии на объекте на предмет:	при каждом (еженедельном) посещении
	- отсутствия подтекания теплоносителя через неплотности во фланцевых соединениях первичных преобразователей;	
	- отсутствия попадания воды на приборы сверху и затопления подвальных помещений;	
	- отсутствия возможности попадания посторонних лиц в помещения, где установлены приборы;	
	- соблюдение технологических параметров	

1.3.	проверка работоспособности теплосчетчика (по индикации показаний его работы)	при каждом (еженедельном) посещении
1.4.	снятие архивных данных работы приборов учета	не реже 1 раза в месяц
1.5.	анализ работы приборов учета потребления воды (гвс) и тепловой энергии на соответствие требованиям коммерческого учета	не реже 1 раза в месяц
1.6.	профилактическое обслуживание приборов учета (очистка фильтра от отложений песка и окалины с разборкой и ревизией; проверка электрических связей;	не реже 1 раза в 6 месяцев в соответствии с требованиями документации предприятия-изготовителя и по результатам наружного осмотра
1.7.	проведение анализа и принятие оперативных мер по устранению выявленных неисправностей в работе теплосчетчика	24 часа
1.8.	отключение (включение) электропитания расходомера ГВС при отключении (включении) теплоносителя текущий (мелкий) ремонт узла учета (устранение недостатков, выявленных при техническом обслуживании)	при плановых отключениях (май-сентябрь)
1.9.	наладка приборов учета после включения отопительной нагрузки жилого дома	по необходимости
1.10.	поверка и предповерочная подготовка приборов (отслеживание сроков госповерки)	сентябрь
1.11.	техническое обслуживание системы сбора и обработки данных приборов учета тепловой энергии (далее- Система):	при необходимости
1.12.	наружный осмотр Системы:	
1.12.1.	- наблюдение за непрерывным функционированием Системы; - проверка наличия соединений разъемов кабелей, подходящих к пульту и линиям передачи; - проверка целостности пломб на блоках	при каждом (еженедельном) посещении
1.12.2.	Профилактическое обслуживание Системы: - протирка ветошью внешних поверхностей пульта; - протирка спиртом контактов внешних разъемов;	1 раз в квартал
2. Периодическая и внеочередная поверка приборов учета тепловой энергии		
2.1.	Демонтаж приборов	периодическая поверка в соответствии с межповерочным интервалом (не менее 4 лет) каждого конкретного вида прибора. Внеочередная поверка: - по опережающему контролю либо по мере необходимости
2.2.	Доставка приборов на поверочный стенд	
2.3.	входной и метрологический контроль технического состояния приборов, поставляемых на поверочный стенд	
2.4.	госповерка приборов (путем привлечения специализированной организации)	
2.5.	предъявление поверяемого прибора госповерителю и оформление результатов поверки	по готовности прибора
2.6.	доставка поверенного прибора на объект	
2.7.	монтаж прибора (составных его частей)	
2.8.	включение прибора в работу и поверка на функционирование	
2.9.	комплексная наладка работы прибора на объекте	
2.10.	участие представителя управляющей компании в сдаче прибора на коммкрский учет представителю ресурсоснабжающей организации, пломбировка , оформление акта	

3. Ремонт (замена) прибора учета тепловой энергии и информационно-измерительной системы			
3.1.	демонтаж прибора		при обнаружении неисправности работы прибора учета тепловой энергии (составных частей)
3.1.1.	ремонт элементов информационно-измерительной системы		
3.2.	доставка приборов на поверочный стенд		
3.3.	входной и метрологический контроль технического состояния приборов, поставляемых на поверочный стенд		
3.4.	анализ и выявление причин неисправности прибора учета		
3.5.	поверка приборов на проливной установке, предъявление госповерителю и оформление результатов ремонта и поверки		
3.6.	заводской ремонт прибора (его составных частей) на заводе-изготовителе (отправка и получение приборов)		при необходимости ремонта в заводских условиях
3.7.	замена прибора учета тепловой энергии на новый		при отсутствии возможности ремонта
3.8.	монтаж прибора (его составных частей) на объекте		
3.9.	включение приборов в работу и поверка на функционирование		
3.10.	комплексная наладка работы прибора на объекте		
3.11.	участие представителя управляющей компании в сдаче прибора на коммерческий учет представителю ресурсоснабжающей организации, пломбировка, оформление актов		
4. Прочее			
4.1.	аналитическая работа по выявлению нестандартных (новых) причин выхода приборов из строя		ежегодно

2.перечень и стоимость работ по текущему ремонту общего имущества

многоквартирного дома №27 по ул.Пионерская

3388,6 м2

суммарная общая площадь индивидуализированных помещений						3388,6 м2			
№ п/п	наименование работ	ед.изм. работ	объем работ	единичная расценка, руб.	стоимость работ (базовая в ценах 2018г.), тыс.руб.				
					2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.
1	подготовка МКД к сезонной эксплуатации (смена стекол в оконных рамах, навесов, установка пружин, ремонт дверных блоков, полотен в подъездах и другие ремонтные работы, обеспечивающие тепловой контур дома) -по фактическим данным ряда прошлых лет	1 подъезд	4	1663,5	6,654	6,654	6,654	6,654	6,654
2	установка пластиковых окон в 4-ом подъезде	м2	14,02	11090			155,482		
3	непредвиденные работы, услуги, которые на момент заключения договора управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить*	в объеме минимально необходимых работ: по устранению повреждений и нарушений или восстановление работоспособности (неисправности) элементов общего имущества в МКД			100				
	- не относящиеся к неотложным								
	- неотложные								
	в сроки, согласованные с уполномоченными представителями собственников								
					незамедлительно				
					всего: 288,752 тыс.руб.				

Итого стоимость работ по текущему ремонту ОИ МКД: 288,752тыс.руб./3388,6м2/60мес. = 1,42руб/м2/мес

* в случае отсутствия необходимости проведения таких работ в течение всего срока действия договора управления, сумма фактически оплаченного собственниками (нанимателями) и неиспользованного резерва будет направлена на работы (услуги) по решению собрания собственников

3.Перечень и стоимость услуг по управлению МКД №27 по ул.Пионерская
(на каждый год действия договора)

Суммарная общая площадь индивидуализированных помещений

3 388,6м2

Наименование услуг	Стоимость услуг (базовая) (определена ресурсным методом по смете общеэксплуатационных расходов	
	Руб/год	Руб/м2 общ.пл./мес.
<p>Приём, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таких домов документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).</p> <p>Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.</p> <p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в таком доме, в том числе: разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей; подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта МКД, а также осуществление действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе; обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.</p> <p>Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.</p> <p>Организация оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе: выбор исполнителей работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и заключение с ними соответствующих договоров; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества исполнителем этих услуг и работ, включая документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ своих обязательств по договору.</p> <p>Организация предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, в том числе: ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию; проверка состояния и показаний установленных у потребителей приборов учета; ведение журнала учета показаний средств измерений общедомовых узлов учета.</p> <p>Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.</p> <p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе: начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения; оформление</p>	111 823,80	2,75

<p>платежных документов и направление их потребителями; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение; проведение текущей сверки расчетов с потребителями.</p> <p>Осуществление функций (с привлечением сторонней организацией), связанных с регистрационным учетом граждан.</p> <p>Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений (жалоб, требований, претензий) потребителей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с установлением факта некачественного оказания услуг и выполнения работ, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества.</p> <p>Организация выполнения работ по ликвидации аварий в помещениях многоквартирного дома, составления актов о причинении вреда здоровью граждан, имуществу физических и юридических лиц.</p> <p>Подготовка и предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении управляющей организацией обязательств по договору.</p>		
Всего по управлению (НДС не облагается)	111 823,80	2,75

Примечание: весь перечень услуг по управлению, приведенный в таблице, является минимальным и не подлежит сокращению.