

ДОГОВОР № 08/2019

УПРАВЛЕНИЯ

г. Брянск

«10» октября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Современный город», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (сокращенно – «УК»), в лице Генерального директора Гнедака Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Брянск, улица Радищева, д.12 (далее – Многоквартирный дом), в лице - Председателя общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Брянск, улица Радищева, д.12, именуемый в дальнейшем «Собственник» действующий на основании решения общего собрания собственников от (Протокол №1 от 10 октября 2019 года), вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от «10» октября 2019 года (Протокол №1 от 10 октября 2019 года).

1.3. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющей организацией на основании лицензии № 110 от 30.04.15г. на её осуществление, выданной Государственной жилищной инспекцией Брянской области

1.4. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников многоквартирного жилого дома по адресу: г.Брянск, улица Радищева, д.12 и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г.Брянск, улица Радищева, д.12 (далее – Многоквартирный дом), а также обеспечивать предоставление Собственнику (нанимателю, арендатору) коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей компанией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Брянской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

1) Качественно и в полном объеме осуществлять исполнение своих обязательств по управлению Многоквартирным домом, согласно условиям настоящего Договора.

2) Осуществлять исполнение обязательств в пределах полномочий, предусмотренных настоящим Договором.

3) Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставить коммунальные услуги, путем заключения договоров от своего имени с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.

4) Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам оказания Собственникам жилищно-коммунальных услуг.

5) Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственника за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

6) Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

7) Фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома.

8) Производить проверку технического состояния Общего имущества, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последним дату и время таких осмотров (в т.ч. с помощью SMS-сообщений и другими средствами связи).

- 9) Обеспечивать хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, полученной от застройщика;
- 10) Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе путем заключения договоров с подрядными организациями.
- 11) Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 12) Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации.
- 13) Вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания и месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» (Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713).
- 14) Вести учет выполненных работ по заявкам населения.
- 15) Информировать Собственника и пользователей помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах.
- 16) Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг.
- 17) Представлять собственникам помещений Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем размещения информации на официальном сайте управляющей компании, системе ГИС ЖКХ
- 18) В случае необходимости, информировать Собственников о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений, путем размещения данной информации в местах общего пользования многоквартирного дома, а также путем размещения информации на официальном сайте управляющей компании.

3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВПРАВЕ:

- 1) Самостоятельно выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и иные организации, а также заключать договоры с такими организациями от своего имени, но за счет Собственника.
- 2) Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора
- 3) Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в Многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях.
- 4) Заключать договоры на использование общего имущества, без проведения общего собрания собственников помещений, путем сдачи в аренду и предоставление права на размещение рекламных конструкций на фасаде дома, с последующим использованием вырученных денежных средств на содержание, текущий ремонт и благоустройство общего имущества.
- 5) Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества.
- 6) В случае недостаточности средств, собранных по статье содержание и текущий ремонт для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ подлежит перенесению на следующий год.
- 7) Ограничивать или приостанавливать предоставление Собственнику коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг, свыше 2-х расчетных месяцев, предупредив собственника о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 3-х дней с момента предупреждения предоставление ему такой коммунальной услуги может быть приостановлено. Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом, или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в сети Интернет, передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.
- 8) Принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе.
- 9) Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 10) Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
- 11) Осуществлять по индивидуальным заявкам собственников помещений, работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, за дополнительную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.
- 12) Изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также стоимость услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 13) Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в пределах порученных работ и собранных средств.
- 14) В случае наличия задолженности Собственника, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг и работ по данному Договору, Управляющая компания может отказать Собственнику в услугах, оказываемых Управляющей компанией (паспортный стол, выдача справок и т.д.).

3.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

- 1) Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги.

2) Уведомлять Управляющую компанию в пятидневный срок о смене Собственника, об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в помещении, о сдаче помещения в наем (поднаем).

3) Предоставить право Управляющей компании в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на поставку коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами государственной власти и органами местного самоуправления.

4) В целях исполнения настоящего, подписанием настоящего Договора Собственник предоставляет Управляющей компании право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 ФЗ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

5) Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей.

6) Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного Законом порядка.

7) Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, обслуживающих многоквартирный дом, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого осмотра и ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

8) При отсутствии индивидуального прибора учета (отсутствии пломбы на приборе) холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

9) Обеспечивать свободный доступ к инженерному оборудованию (общему имуществу) расположенному в квартире.

10) Для обеспечения при необходимости оперативной связи в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей компании свои контактные телефоны, а также контактные телефоны своего представителя, имеющего доступ в помещение (номер телефона, адрес) на случай возникновения аварийной ситуации.

11) В случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу, в том числе, если причиной ущерба явилось повреждение общего имущества, находящегося в квартире.

12) Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях МКД с 23-00 до 8-00 час и с 13-00 до 15-00 часов.

13) Соблюдать Правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор в специально отведенные места, не допускать образования в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не загромождать помещений, входящих в состав общего имущества.

14) Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в том числе об изменении числа проживающих и временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение на срок более 3-х дней не позднее 3 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

15) Предоставить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

16) При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных 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.

3.4. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО:

1) Требовать от Управляющей компании надлежащего выполнения работ и услуг по настоящему Договору.

2) В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей компании информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору

3) Требовать от Управляющей компании возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

4) Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора.

5) Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения, в случае сдачи его в наем/аренду.

6) Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора путем: подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения; обращения в органы, осуществляющие контроль за деятельностью управляющей организации.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Собственник и иные пользователи ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

4.2.1. плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

4.3. Размер платы за жилищные услуги определен в приложении №2 к договору.

4.4. Размер платы за коммунальные определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых

домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), а также тарифами и нормативами, установленными органами государственной власти.

- 4.5. Размер платы по Договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти, либо на основании соглашения сторон по настоящему Договору.
- 4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- 5.2. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством и в размере причиненного ущерба:
- 5.3. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине.
- 5.4. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или имущества других собственников при несоблюдении им своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.6. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени, предусмотренной ЖК РФ. Размер пени указывается в платежной документе, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 договора.
- 5.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе, в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу со дня его подписания Сторонами. Срок действия настоящего Договора пролонгируется на тот же срок в случае, если за месяц до окончания срока действия настоящего Договора не одна из Сторон не заявит о его расторжении. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 6.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.
- 7.2. В случае недостижения согласия путем переговоров Сторона обязуется направить другой стороне письменную претензию.
- 7.3. В случае невозможности разрешения спора мирным путем, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 8.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Современный город»

ОГРН 1133256005706

ИНН/КПП 3257003545/325701001

Юр. Адрес 241050, г.Брянск, улица Красноармейская, 42, пом.1

р/с 40702810100000035453 АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» Кор.сч. 30101810200000000700 БИК 044525700



Гнедак П.В.

Представитель собственников многоквартирного дома – Председатель общего собрания собственников многоквартирного жилого дома по адресу: г. Брянск, улица Радищева, д.12

С.В. Буяченко

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МКД И ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

- Адрес объекта	РФ, Брянская область, г. Брянск, Володарский район, улица Радищева
- Наименование	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с пристроенной котельной
- Дата ввода	21 августа 2019 года

		ПАРАМЕТР	Ед. изм.	ЗНАЧЕНИЕ
1		Общий строительный объем	м ³	16 348,13
В том числе	Объем	Подземной части	м ³	1674,22
2		Общая площадь помещений	м ²	
В том числе Площадь		Жилых помещений (с лоджиями и т.д.)	м ²	4315,0
		Общая площадь нежилых, (котельная)	м ²	33,9
		Жилых помещений (без лоджий.)	м ²	4 146,6
3		Количество квартир	шт	100
		общей площадью	м ²	4137,5
№	Наименование части общего имущества	Описание конструктивных элементов		
1	Фундамент	ж/б блоки		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б каркас, кирпичные, пеноблоки		
3	Перекрытия	ж/б плиты		
4	Крыша	Совмещенная рулонная		
5	Заполнение световых проемов	ПВХ с двухкамерными стеклопакетами		
6	Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	Блоки МБП-200, утепление из пенополистирола-80 мм, облицовочный силикатный кирпич-120 мм		
7	Лифт	2		
8	ГРП	площадь застройки 22,0 кв.м.		
9	Котельная	Мощность 163,7 кВт, общая площадь 33,9 кв.м.		

Собственники

Управляющая компания

ООО «Современный город»

Председатель общего собрания	Хозяенко О.А.
------------------------------	---------------

Генеральный директор	Гнедак П.В.
----------------------	-------------

Подпись

Подпись



**СТРУКТУРА ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Г. БРЯНСК, УЛ. РАДИЩЕВА, Д.12

№ п/п	Перечень работ	Ед.изм.	Стоимость работы за ед. изм.	Затраты в месяц, руб.
1	2	3	4	5
Общая площадь жилых помещений и нежилых в МКД, м2		4137,5		
1	Содержание общего имущества МКД	руб./м2	15,00	62049
1.1	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	руб./м2	12,10	50049
1.1.01	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	руб./м2	2,59	10709
1.1.02	обслуживание общедомовых приборов учета на холодное водоснабжение, газоснабжение котельной, электроснабжение	руб./м2	1,42	5890
1.1.03	техническое обслуживание лифтового оборудования	руб./м2	1,90	7853
1.1.04	Страхование лифтового оборудования	руб./м2	0,16	675
1.1.05	Техническое обслуживание газопровода, газового оборудования, систем автоматизации	руб./м2	2,42	10000
1.1.06	Обслуживание опасного производственного объекта (Котельной) (поддержание в постоянной готовности сил и средств к реагированию на аварии на ОПО, а так же профилактика их последствий и проведение аварийно-спасательных работ)	руб./м2	0,65	2700
1.1.07	Разработка плана мероприятий по локализации и ликвидации последствий аварий для системы теплоснабжения (в т.ч. Госпошлина)	руб./м2	0,37	1541,67
1.1.08	Страхование котельной	руб./м2	0,96	3960
1.1.09	Техническое обслуживание и ремонт общедомовой системы охранно-пожарной сигнализации	руб./м2	0,48	2000
1.1.10	Осуществление аварийно-диспетчерское обслуживание	руб./м2	1,14	4720
1.11	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в том числе:	руб./м2	2,90	12000
1.11.01	уборка помещений, входящих в состав общего имущества МКД	руб./м2	0,97	4000
1.11.02	дератизация, дезинсекция	руб./м2	0,19	800
1.11.03	уборка, очистка придомовой территории (в холодный период года - очистка от снега, льда, наледи, посыпка реагентами; в теплый период года- подметание территории от мусора, очистка урн.)	руб./м2	1,31	5400
1.11.04	уборка контейнерной (мусорной площадки) площадки/мусоросборника	руб./м2	0,24	1000
1.11.05	уборка и выкашивание газонов (4 раза в год)	руб./м2	0,19	800
2	Текущий ремонт МКД	руб./м2	2,87	11890
3	Управление многоквартирным домом, в том числе:	руб./м2	4,00	16530
3.1	Содержание паспортной службы	руб./м2	0,94	3900
3.2	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по ремонту общего имущества в МКД и коммунальные услуги	руб./м2	1,30	5380
3.3	Расходы, связанные с управлением МКД (в том числе оплата труда)	руб./м2	1,75	7250
	Содержание и текущий ремонт МКД	руб./м2	21,87	90469
*	Коммунальные ресурсы, используемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, в том числе:		1,617	6690,54
	Холодное водоснабжение на СОИД	руб./м2	0,0279	115,43
	Водоотведение на СОИД	руб./м2	0,0191	79,23
	Электроэнергия на СОИД	руб./м2	1,57	6495,88

* Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома оплачиваются дополнительно. Тарифы на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме рассчитываются исходя из нормативов и тарифов на коммунальные услуги установленные органами государственной власти.

ООО «Современный город»

Генеральный директор

Председатель общего собрания

Генеральный директор: **Геннадий П.В.**
Председатель общего собрания: **Хозяенко О.**

**СОСТАВ МИНИМАЛЬНОГО ПЕРЕЧНЯ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ
НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

В соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ, для определения состава обязательных работ и услуг, которые должны быть отражены в договоре управления, используются сведения из «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для содержания общего имущества в многоквартирном доме» (ПП № 290).

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

№ п/п	Состав работ
1.	
1.1.	Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.
1.2.	Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадков фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.
1.3.	Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации.
1.4.	Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.
1.5.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода.
2.	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. (Температура – не ниже +5°C, относительная влажность - не выше 60%).
2.2.	Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений.
2.3.	Проверка технического состояния и уборка помещений подвалов, входов в подвалы и приямков.
3.	
3.1.	Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.
3.2.	Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков.
4.	
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит.
4.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одна относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.
5.	
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.
5.2.	Выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.
6.	
6.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин.
6.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными

№ п/п	Состав работ
	балками перекрытий и покрытий.
6.3.	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок) трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.
6.4.	Осмотр металлических конструкций покрытия.
7.	
7.1.	Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.
7.2.	Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.
7.3.	Проверка молниезащитных устройств, расположенных на крыше.
7.4.	Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока.
7.5.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техэтаже.
7.6.	Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи.
7.7.	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод
7.8.	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозионными защитными красками и составами.
7.9.	Ремонт пешеходных дорожек.
7.10.	Окраска антикоррозионными составами стальных связей и размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.
8.	
8.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений.
8.2.	Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.
8.3.	Окраска металлических конструкций лестниц.
9.	
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.
9.2.	Проверка состояния информ. знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).
9.3.	Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.
9.4.	Восстановление или замена отдельных элементов крылец, зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами.
9.5.	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).
9.6.	Ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков. Очистка фасадов от копоти и пыли.
10.	
10.1.	Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции и огнезащиты.
10.2.	Ремонт перегородок.
11.	
11.1.	Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.
11.2.	Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.
12.	
12.1.	Ремонт элементов полов.

№ п/п	Состав работ
13.	
13.1.	Определение температурно-влажностного режима, механической прочности и работоспособности элементов оконных и дверных заполнений.
13.2.	Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения МКД

№ п/п	Состав работ
1.	
1.1.	Проверка состояния и работоспособности элементов мусоропровода.
1.2.	Устранение засоров.
1.3.	Чистка, промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.
1.4.	Уборка, мойка и дезинфекция грузочных клапанов.
2.	
2.1.	Определение работоспособности оборудования и элементов систем, отсутствия сверхдопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.
2.2.	Испытания на прочность, плотность и обособленность вентиляционных и дымовых каналов, механического оборудования систем вентиляции.
2.3.	Наладка систем автоматического дымоудаления.
2.4.	Текущий ремонт оборудования элементов системы вентиляции.
2.5.	Антикоррозионная окраска вытяжных каналов, труб.
3.	
3.1.	Осмотры наиболее ответственных элементов системы (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительные баки) и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах).
3.2.	Осуществление постоянного контроля параметров теплоносителя и воды (давление, температура, расход) и оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии.
3.3.	Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих элементов запорной арматуры и автоматических регуляторов приборов учета на вводе в здание.
3.4.	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров).
3.5.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
3.6.	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.
3.7.	Техническое обслуживание пристроенной котельной.
4.	
4.1.	Проверка и восстановление исправности канализационных вытяжек.
4.2.	Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока.
4.3.	Техническое обслуживание и текущий ремонт повысительных насосов системы холодного водоснабжения.
4.4.	Техническое обслуживание и текущий ремонт циркуляционных насосов систем горячего водоснабжения.
4.5.	Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка внутренних водостоков.
5.0.	
5.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.
5.2.	Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания.
5.3.	Проверка устройств защитного отключения.
5.4.	Измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни; измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля нагретом состоянии.
5.5.	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

№ п/п	Состав работ
5.6.	Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования, силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей.
5.7.	Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
6.1.	Контроль за работой лифта посредством системы диспетчерского контроля лифта.
6.2.	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифта.
6.3.	Аварийное обслуживание лифта.
6.4.	Диспетчерская связь с кабиной лифта.
6.5.	Периодическое техническое освидетельствование лифта.
6.6.	Частичное техническое освидетельствование, после замены элементов оборудования.
6.7.	Мытьё пола кабины лифта

III. Работы и услуги по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории, по обеспечению требований пожарной безопасности.

№ п/п	Состав работ
1.	
1.1.	Влажное подметание и мытьё лестничных площадок и маршей
1.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверей.
1.3.	Мытьё окон.
1.4.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования.
1.5.	Обслуживание установленного и введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета.
2.	
2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.
2.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.
2.3.	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова).
2.4.	Очистка территории от наледи и льда.
2.5.	Посыпка территории противогололедными реагентами.
2.6.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов.
2.7.	Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.
2.8.	Уборка площадки перед входом в подъезд.
3.	
3.1.	Подметание и частичная уборка территории.
3.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов.
3.3.	Уборка и выкашивание газонов.
3.4.	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

№ п/п	Состав работ
3.5.	Прочистка ливневой канализации.
3.6.	Уборка контейнерных площадок.
3.7.	Уборка площадки перед подъездом, очистка металлической решетки и приямка.
4.	
4.1.	Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м).
4.2.	Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на территории общего имущества многоквартирного дома.
4.3.	Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на территории общего имущества многоквартирного дома.
4.4.	Организация мест накопления, сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности.
5.	
5.1.	Осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

IV. Услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

№ п/п	Состав услуг
1.	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками их устранения (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления).
2.	Содержание аварийно-диспетчерской службы.
3.	Заключение договоров на холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.
4.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.
5.	Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом.
6.	Осуществление контроля качества коммунальных услуг.
7.	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, подготовка предложений о плановых работах.
8.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, выдача справок.
9.	Взыскание задолженности по оплате услуг.
10.	Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме.
11.	Информационные услуги для собственников, потребителей услуг и работ, обязательные для исполнения в соответствии с законодательством Российской Федерации.
12.	Регистрация и учет граждан (паспортный стол)

Представитель собственников

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ	Хозяенко О.А.
------------------------------	---------------

Подпись



Представитель Управляющей организации

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Гнедак П.В.
----------------------	-------------

Подпись

