

Договор управления многоквартирным домом № 4

Красноярский край, город Железногорск

«02» апреля 2020 год

Общество с ограниченной ответственностью управляющая организация «Балтийская», далее именуемое «Управляющая организация», в лице директора Шрейбер Владимира Томасовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Железногорск Красноярский край проспект Ленинградский, 22 (именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**) с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1 Настоящий Договор заключен по предложению Собственников на основании решений от _____ общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме расположенном по адресу: г.Железногорск Красноярский проспект Ленинградский, 22 (далее «МКД», Дом) по управлению этим Домом, содержанию и ремонту его общего имущества, а также предоставлению коммунальных услуг. Договором устанавливаются взаимные обязательства Управляющей организации и Собственников по эксплуатации общего имущества МКД с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, использования нежилых помещений.
- 1.2 По решению общего собрания Собственников условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, и распространяются на собственников и членов их семей, зарегистрированных в установленном порядке в жилых помещениях многоквартирного дома № 22 проспект Ленинградский, города Железногорск, ЗАТО Железногорск Красноярского края.
- 1.3 Собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД выступают в качестве одной стороны настоящего договора.
- 1.4 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

2. Предмет договора

- 2.1 Собственники поручают и оплачивают, а Управляющая организация принимает на себя управление многоквартирным домом с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания с целью надлежащего содержания общего имущества в МКД, обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, а также предоставление иных услуг собственникам помещений Дома. Многоквартирный дом расположен по адресу: Красноярский край, ЗАТО Железногорск, город Железногорск, проспект Ленинградский, 22
- 2.2 Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, проживающим в многоквартирном доме.
- 2.3 Управляющая организация принимает в управление многоквартирный дом площадью с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 5526,4 кв.м., в том числе площадью жилых помещений (общая площадь квартир) за исключением лоджий, балконов,

веранд, террас 4323,4 кв.м.

2.4 Состав общего имущества многоквартирного дома, местонахождение, характеристики изложены в Приложении № 2 к указанному договору.

2.5 В отношении передаваемого в управление многоквартирного дома Управляющая организация приобретает определенные действующим законодательством РФ и настоящим Договором права и обязанности по управлению, обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2.6 Объектом договора является общее имущество МКД, в том числе:

-помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы);

-иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

-крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

-земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В отношении передаваемого в управление многоквартирного дома Управляющая организация приобретает определенные действующим законодательством РФ и настоящим Договором права и обязанности по управлению, обслуживанию, содержанию.

2.7 Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников и в пределах прав и обязанностей, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

2.8 Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на него к Управляющей организации.

2.9 Все затраты Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества, финансируются за счет собственников. Обязанность по оплате взносов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома распространяется на всех собственников. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, сроки, порядок и условия оплаты взносов на капитальный ремонт осуществляется в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ.

3. Права и обязанности сторон.

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственников и в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов,

правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному настоящим договором перечню работ и услуг по управлению МКД за плату, размер которой утверждается собственниками на общем собрании по предложению Управляющей организации.

3.1.2. Оказывать услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества надлежащего качества в объеме, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями (поставщиками) на поставку коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества (далее КР СОИ) в исполнение обязательств по настоящему Договору.

3.1.4 Обеспечивать выполнение условий заключенных с юридическими и физическими лицами договоров по содержанию многоквартирного дома, в том числе:

- создавать необходимые условия для проживания граждан;
- обеспечить сбор платы за содержание и ремонт жилого помещения, сбор платы за КР СОИ;
- осуществлять другие действия, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5. Предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполненных работ.

3.1.6. В случае, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальных услуг, превышающие их установленную продолжительность, возникли во внутридомовых инженерных системах, возмещать потребителям причиненные убытки по требованию.

3.1.7. Своевременно информировать собственников и иных потребителей услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг возникших во внутридомовых инженерных системах, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в каждом подъезде Многоквартирного дома.

3.1.8 После согласования тарифа, письменно информировать Собственников (потребителей) об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов.

3.1.9 В случае не выполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить проживающих в многоквартирном доме о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. В случае нарушения качества предоставления услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором, и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, Управляющая организация обязана произвести перерасчет.

3.1.10. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ в течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общедомового имущества, выявленные в процессе эксплуатации самостоятельно либо Собственниками. Факт отсутствия в отчетный период не рассмотренных претензий по исполнению настоящего договора со стороны Собственников, является подтверждением исполнения обязательств Управляющей организацией.

3.1.11. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки проживающих либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором. Обеспечивать потребителей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах МКД и офисном помещении Управляющей организации.

3.1.12. По требованию Собственника обеспечить проведение сверки платы за управление, содержание и ремонт общедомового имущества, обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), не иначе как на законном основании. Для выполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют Управляющей организации все персональные данные необходимые для исполнения условий настоящего договора.

3.1.14. По требованию зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома граждан либо их законных представителей выдавать в установленные сроки справки, выписки из финансово-лицевого счета, справки и иные предусмотренные законодательством РФ документы.

3.1.15. Выносить на общее собрание собственников при необходимости предложения о проведении в многоквартирном доме капитального ремонта и его стоимости.

3.1.16. Представлять интересы Собственника (ов) и лиц, пользующихся принадлежащими собственникам помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору в отношениях с третьими лицами.

3.1.17. Предоставлять собственникам (нанимателям) или уполномоченному лицу по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, его содержания и ремонта.

3.1.18. Вести и хранить документацию по многоквартирному дому, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.19. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, проживающих в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.20. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.21. В течение трех рабочих дней по окончании срока действия настоящего Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, вновь выбранной управляющей организации. Перечислить полученные и неизрасходованные по договору средства, на расчетный счет вновь выбранной управляющей организации.

3.1.22. Не допускать использования жилого и нежилого фондов в целях, которые могут привести к ухудшению их технического состояния.

3.1.23. Обеспечивать доставку Собственнику платежного документа по оплате за предоставленные услуги не позднее 10-го числа месяца включительно, следующего за расчетным, путем опускания платежного документа в почтовый ящик Собственника.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе по своевременному внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также надлежащего исполнения Собственником помещения, нанимателем других обязанностей по настоящему договору и обязанностей, установленных жилищным законодательством РФ.

3.2.3. На условиях по своему усмотрению заключать все необходимые договоры, связанные с управлением, содержанием, текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников, с нанимателей помещений и членов их семей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения; предъявлять к уплате таким лицам пени в размере, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.5. Производить осмотры технического состояния общего инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих Собственнику (занимаемых пользователями), согласовав с ними дату и время осмотра.

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

3.2.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников помещений или нанимателей помещений.

3.2.8. По согласованию с собственниками организовывать использование объектов

общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ в целях привлечения дополнительных денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме.

3.2.9. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать финансово-хозяйственный план (смету расходов и доходов) на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.2.10. Представлять интересы Собственников, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, в отношениях с третьими лицами.

3.3 Собственники, члены семьи собственника, наниматель обязаны:

Соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общедомового имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности.

3.4 Собственники, члены семьи собственника, наниматели обязаны соблюдать следующие требования:

- не производить переноса инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой сети;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета без согласования управляющей организации;
- не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;
- не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства и (или) перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;
- в заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых осмотров, ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;
- при обнаружении неисправностей и сбоев в работе инженерных систем, оборудования общего имущества, в том числе находящегося внутри помещения, немедленно принимать

возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации. При неисполнении вышеуказанной обязанности Собственниками (пользователями) Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный аварийной ситуацией, произошедшей из-за указанных неисправностей;

- не допускать проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации другими ремонтными организациями без согласования проведения таких работ с Управляющей организацией. В случае проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации иными организациями, без ее согласования, последняя не несет ответственности за качество работ и ущерб, причиненный аварийными ситуациями на данном участке;

- согласовывать с Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета;

- извещать Управляющую организацию обо всех изменениях, о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан;

- не вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора, не совершать действий, влекущих за собой ухудшение финансово-хозяйственного состояния Управляющей организации.

3.5. Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества в размере определенном настоящим Договором.

3.6. Поддерживать занимаемое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения, использовать помещение по прямому назначению, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение вышеперечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях (пользование помещений).

3.7 Собственники, наниматели вправе:

- требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору и норм действующего жилищного законодательства РФ;

- проверять исполнение условий договора Управляющей организацией;

- получать все сведения и отчеты о деятельности управляющей организации в соответствии с условиями настоящего договора и действующего законодательства РФ;

- при причинении имуществу Собственника или пользователей помещений ущерба в результате аварии в инженерных сетях, залива помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений;

- требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации;

-контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном настоящим договором.

-требовать устранения выявленных недостатков в предоставленных Управляющей организацией услугах, выполненных работах;

-в случае ненадлежащего оказания услуг требовать перерасчета платы за содержание и ремонт помещений в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.Задачи и функции Управляющей организации:

4.1 Управляющая организация проводит работу с проживающими в многоквартирном доме, направленную на соблюдение ими следующих требований:

а) не производить перенос инженерных сетей при отсутствии согласований, полученных в установленном порядке;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутримодульной электрической сети дополнительные секции приборов отопления.

в) осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещения или конструкций строения, не производить переустройства и перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме.

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22-00час до 9-00час.

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

и) информировать Управляющую организацию об изменении количества граждан, проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с отделом жилищных субсидий УСЗН Администрации ЗАТО г. Железногорск;

к) обеспечить доступ представителей Управляющей организации в жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время;

4.2 Основные задачи Управляющей организации:

4.2.1 Контроль за содержанием жилого фонда путем проведения представителями Управляющей организации регулярных проверок качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.

4.2.2 Ведение технической документации на строения, инженерные сооружения многоквартирного дома, переданного в управление и содержание Управляющей организации, в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации.

4.2.3 Обоснование и предоставление Собственникам на их общем собрании предложений по финансированию затрат на капитальный ремонт жилищного фонда.

4.2.4 Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от Собственников и проживающих в помещениях принадлежащих собственникам, и принятие соответствующих мер.

4.2.5. Сбор платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работу по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.6. Принятие мер по взысканию задолженности за неуплату за жилищные, коммунальные и иные платежи.

4.2.7 Подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам, на поставку коммунальных услуг и по другим видам деятельности, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.8 Информирование населения обо всех видах услуг по Договору, о режиме работы Управляющей организации, о выдаваемых документах.

4.2.9 Ведение лицевых счетов карточек проживающих.

4.2.10 Обработка бухгалтерской и прочей документации.

4.2.11 Проведение расчетных операций в банке.

4.2.12 Хранение документов, подтверждающих право пользования помещением или право собственности.

4.2.13 Введение расчетов с собственниками (пользователями) жилых помещений, а также в случаях их появления, арендаторами, собственниками (пользователями) нежилых помещений за оказываемые услуги.

4.2.15 Выдача проживающим в многоквартирном доме расчетных и иных документов.

4.2.16 Проведение технических осмотров многоквартирного дома.

4.2.17 Обеспечение составления перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.18 Планирование и организация работ по техническому обслуживанию,

проведению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома с возможностью привлечения подрядных организаций.

4.2.19 Организация подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

4.2.20 Осуществление функций заказчика на выполнение работ по:

- планово-предупредительному, непредвиденному и выборочному капитальному ремонту жилищного фонда;

- содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту объекта управления и придомовой территории.

4.3 Иные функции и задачи, установленные действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

5. Цена договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, и порядок ее внесения.

5.1. Цена настоящего договора устанавливается решением общего собрания собственников в размере стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту текущего характера общего имущества МКД, по управлению им, стоимости текущего ремонта.

При этом:

5.1.1 стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, по управлению им, рассчитывается на 1 м² общей площади жилого/нежилого помещения, соразмерно Перечню работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2 на каждый последующий год действия договора размер платы за содержание жилого помещения может быть, по решению общего собрания собственников МКД, изменен или проиндексирован на уровень роста потребительских цен (инфляции). При этом размер процента инфляции определяется согласно сообщений Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю об изменении потребительских цен в Красноярском крае за декабрь соответствующего года по отношению к декабрю предыдущего года в категории: индекс тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

5.1.3 размер платы за содержание жилого помещения может быть установлен органом местного самоуправления согласно ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ.

5.1.4 коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества МКД, учитываются и оплачиваются потребителями помещений МКД с включением их стоимости в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии с действующими нормативными актами РФ.

5.1.5 информация об изменении размера платы, доводится собственникам не позднее 30-ти дней до предъявления платежных документов.

5.1.6 средства внутри размера платы перераспределяются в случае выполнения работ на общем имуществе МКД для устранения угрозы безопасности граждан, сохранности их имущества и общего имущества МКД, выполнения предписаний контролирующих, надзорных органов по работам (услугам), которые ранее не были согласованы собственниками.

5.2 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5.3. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества, может быть создан резерв на текущий ремонт. Резервы на ремонт создаются за счет целевых средств собственников, размеры которых устанавливаются на каждый год

действия Договора по правилам расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Соответствующие целевые средства собственников помещений включаются в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения. Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ. Неизрасходованные средства резервов на ремонт на конец отчетного года переходят на следующий год в виде остатков резерва, а в случае прекращения срока действия Договора по любым основаниям подлежат возврату собственникам помещений (нанимателям) при внесении ими соответствующих средств Управляющей организации.

6. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

6.1. Любой собственник помещения, наряду с членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

Управляющая организация не предоставляет информацию о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками¹, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

6.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации Советом дома, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 6.1. настоящего договора, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;

- рассмотрения годовых отчетов;

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальные услуги влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

7.3. Собственник, не обеспечивший допуск в принадлежащее ему помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

7.4. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственникам (нанимателям, членам их семей), имуществу Управляющей организации, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, нарушения правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в Многоквартирном доме, других правил установленных законодательством и Управляющей организацией, а так же за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире (помещении) Собственника.

7.5. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества предусмотрены настоящим Договором, но не выполнены (ненадлежаще выполнены) Управляющей организацией, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из собственных средств.

7.6. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если предложенные Управляющей организацией Собственникам

работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества не были приняты решением общего собрания, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из средств, оплаченных Собственниками за содержание и ремонт общедомового имущества.

7.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (наемателя, членов их семей). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

8. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора

8.1. Собственники помещений в Доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

8.2. Собственники помещений в Доме заключают на условиях, утвержденных решением Общего собрания собственников, Договор с Управляющей организацией путем проставления своих подписей в Ведомости собственников помещений, заключивших договор управления Многоквартирным домом (приложения № 3 к настоящему Договору).

8.3. Договор составляется в двух экземплярах и хранится один - в Управляющей организации по месту ее нахождения, второй – у выбранного решением Общего собрания собственника, либо Председателя Совета дома.

8.4. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.5. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по действующему законодательству принятия соответствующих решений на Общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на Общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией, а со стороны Собственников председателем Совета многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Советом многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Общим собранием собственников.

Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.6. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению сторон или в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. В решении Собственников о расторжении настоящего Договора должна быть указана дата его расторжения Договора, но не менее чем через два месяца от даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное Общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о досрочном расторжении Договора.

8.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, когда неполное внесение Собственниками и наемателями платы по

Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате услуг и работ, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций. Неполным внесением Собственниками и нанимателями платы по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

8.9. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников не позднее, чем за месяц до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственникам. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила Собственников о расторжении Договора, но не ранее даты исключения сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

8.10. При прекращении (расторжении) Договора Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью оказанных услуг и выполненных работ до даты расторжения Договора, перечисляется Управляющей организацией на утвержденный решением Общего собрания счет, а в случае отсутствия такого решения возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

8.11. При исключении сведений о МКД из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая организация обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению Многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

-- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению Многоквартирным домом у управляющей организации, выбранной Общим собранием собственников или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

-- возникновения обязательств по договору управления Многоквартирным домом, заключенному Управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

-- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, выбранного Собственниками для управления Многоквартирным домом решением Общего собрания.

9. Особые условия

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

9.2. Переговоры по спорным вопросам проводятся при участии представителя Управляющей организации или уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров, с указанием принятого по итогам их проведения решения, оформляются письменно.

9.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Каждая из Сторон, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны необходимых денежных средств; банкротство Стороны.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий договор, утвержденный общим собранием Собственников, заключен на 1 (один) год и вступает в силу после его подписания Собственниками большинства (более 50 % общей площади) помещений Дома.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Управляющая организация в течении трех рабочих дней со дня прекращения Договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Экземпляры хранятся в офисном помещении Управляющей организации и у председателя Совета дома. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;


Приложение № 2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 3 Ведомость подписания договора собственниками жилых помещений многоквартирного дома по проспекту Ленинградский дом 22

11. Подписи сторон:

Собственник(и): (подписи в реестре)

Управляющая организация:

<p>Ф.И.О. _____</p> <p>Паспорт _____</p> <p>Адрес регистрации _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Балтийская» 662978, Красноярский край, г.Железногорск, проспект Ленинградский, дом 20, кв.106 ОГРН 1192468026486, ИНН/КПП 2452047329/245201001 р/сч 40702810031000028944 в Красноярском отделении №8646 ПАО Сбербанк БИК 040407627 email: baltic2019@yandex.ru Сайт: baltic24.ru тел. (+7) 923 294 39 10, (+7) 923 758 92 63</p> <p>Директор ООО УО «Балтийская»</p> <p>_____ / <u>В.Т. Шрейбер</u>/</p>
<p>Ведомость подписания договора собственниками жилых помещений многоквартирного дома по проспекту Ленинградский, 22</p>	

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций		
1	Работы, выполняемые в отношении <u>фундаментов, в зданиях с подвалами</u>	2 раза в год
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундаментов. При выявлении нарушений - составление плана мероприятий по устранению причин нарушения	
	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы (состояния дверей, запорных устройств) и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захлапание, загрязнение и загромождение, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию.	
	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. При выявлении нарушений - устранение причин	
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>кровли, перекрытий:</u>	
	Проверка кровли на отсутствие протечек, устранение при выявлении.	Осмотр плановый - 2 раза в год Внеочередной, частичный осмотр - по мере необходимости (после ливней, по заявлениям). Устранение выявленных нарушений, приводящих к протечкам, - 1 сутки. В остальных случаях - согласно плану мероприятий
	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от снега(снежных навесов), наледи, препятствующих стоку талых вод	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания <u>стен, фасадов, перегородок, козырьков, балконов, крылец, лестниц, перекрытий, полов:</u>	
	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, трещин. Нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции	2 раза в год.
	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции на лоджиях и козырьках, контроль состояния элементов крылец	

	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	
	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях лестниц, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	
	Проверка состояния утеплителя. Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов.	
	При выявлении повреждений и нарушений - принятие мер по их устранению.	по мере необходимости согласно плану мероприятий восстановительных работ (тек. ремонта)
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:</u>	
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, самозакрывающихся (доводчики, пружины) и запорных устройства, относящихся к общему имуществу.	2 раза в год
	При выявлении нарушений - проведение ремонтных работ.	В зимнее время - 1сутки. В остальных случаях - согласно плану мероприятий восстановительных работ (тек. ремонта)
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>внутренней отделки:</u>	
	Проверка состояния внутренней отделки.	2 раза в год
	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества		
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>мусоропроводов:</u>	
	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в квартал, устранение при выявлении неисправностей согласно плану мероприятий
	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	Чистка, промывка загрузочных клапанов - 2-а раза в месяц. Дезинфекция загрузочных клапанов, мусоросборников, ствола мусоропровода 1 раз в месяц (в теплое время года, по мере необходимости) Чистка, промывка мусоросборников, нижней части ствола и шибера мусоропровода (в теплое время года), уборка площадки перед мусороприемной камерой, влажное подметание перед загрузочными клапанами. Проведение ремонтов, (при необходимости замена) мусорозагрузочных клапанов, ствола мусоропровода, мусороприемных контейнеров)
	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение	По мере выявления
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем <u>вентиляции и дымоудаления:</u>	
	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей, зонтов над шахтами и дефлекторов	По мере выявления согласно плану мероприятий восстановительных работ

8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных <u>тепловых пунктов</u>:	
	Проверка исправности и работоспособности оборудования. Контроль параметров теплоносителя и воды	1 раз в неделю в отопительный период, 1 раз в месяц в летний период
	Выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах.	1 раз в год, при подготовке к отопительному сезону
	При выявлении повреждений и нарушений - принятие мер по их устранению.	По мере выявления согласно плану мероприятий восстановительных работ
9	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем <u>водоснабжения (холодного и горячего), и водоотведения</u>:	
	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц
	Восстановление требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	По мере выявления
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в неделю в отопительный период, 1 раз в месяц в летний период, замена по мере выявления
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов	1 раз в год и по мере выявления (согласно плану мероприятий восстановительных работ)
	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	По мере выявления (согласно плану мероприятий восстановительных работ)
	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока дренажных систем и дворовой канализации;	По мере выявления (согласно плану мероприятий восстановительных работ)
	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	2 раза в год
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем <u>теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)</u>	
	Испытание на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления.	1 раз в год
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания <u>электрооборудования</u>:	
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год

	Проверка и обеспечение работоспособности устройства защитного отключения	1 раз в 6 месяцев
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, электрических установок систем дымоудаления, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределитель	1 раз в год; устранение неисправностей осветительного оборудования - 1 сутки; неисправность эл. проводки, оборудования - 6 часов.
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта <u>лифта (лифтов)</u>	
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	постоянно
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов	1 раз в месяц
	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	постоянно
	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов.	1 раз в год
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	
13	Работы по содержанию <u>помещений</u>, входящих в состав общего имущества :	
	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, лифтовых площадок и лифтовых кабин, незадымляемых лестничных площадок и маршей	Влажное мытьё тамбуров, холлов, лифтовых площадок и кабин - 2 раза в месяц
		Подметание тамбуров, холлов, всех этажей, лифтовых площадок и кабин - 1 раз в неделю
		Подметание тамбуров, лифтовой площадки и холла - 1-го этажа - ежедневно
		Влажное мытьё незадымляемой лестницы - 2 раза в год (в теплое время)
		Подметание незадымляемых л/клеток и переходных лоджий - 1 раз в месяц
	Влажная протирка стен, перил незадымляемой лестницы, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, чердачных лестниц, радиаторов, плафонов, сметание пыли с потолков. Мытьё дверных заполнений.	1 раз в год
	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества	4 раза в год
	Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	По необходимости. Осмотр - 1 раз в месяц, при обнаружении насекомых - истребительные мероприятия
14	Работы по <u>содержанию придомовой территории</u>	
	Подметание территории с асфальтовым покрытием, крылец лестниц Подметание территории, крылец, лестниц, зимняя уборка территории от снега (механизированная по необходимости)	в летний период - 2 раза в неделю; в зимний период-3 раз в неделю, либо по согласованию с собственниками Уборка отмоксти в зимний период -2 раза в месяц, в теплое время года - 1 раз в месяц. Уборка подвалов - 2 раза в год.
	Очистка урн от мусора	ежедневно
	Посыпка территории противогололедными материалом	По необходимости (во время гололеда)
	Уборка газонов от мусора	1 раз в 2 суток
	Скашивание травы на газоне с уборкой скошенной травы	2 раза в год
	Уборка газонов в период осыпания листвы и таяния снега	
	Проверка исправности и обеспечение безопасной эксплуатации оборудования детских, спортивных площадок	1 раз в год

15.	Организация мест накопления и сбора отходов 1 класса опасности и передача их специализированной организации	Организация места сбора - на территории УО. Передача в спец. орг. - по факту накопления.
16.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных (незадымляемых) лестниц, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	Осмотры - 1 раз в месяц. Устранение неисправностей - по мере необходимости
17	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах .	круглосуточно
18	Управление МКД	
	Управление многоквартирным домом: действия по обеспечению благоприятных и безопасных условий эксплуатации (использования) владельцами жилых/нежилых помещений дома, его общего имущества, обеспечение оказания коммунальных услуг в соответствии с установленными стандартами и правилами, в том числе: - ведение технической документации, бухгалтерского, оперативного и технического учета по дому; - организация, исполнения договорных отношений с организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы, оказывающие услуги по обслуживанию, содержанию, ремонту общего имущества дома, услуги по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия; - взаимодействия с контролирующими органами, органами власти и местного самоуправления по вопросам управления домом; - осуществление регистрационного учета граждан; - взаимодействие с собственниками-владельцами помещений по вопросам организации управления домом, по его содержанию и ремонту, а так же по предоставлению, учету коммунальных услуг.	постоянно

Директор ООО УО „Балтийская“



Шрейдер

(В.Т. Шрейдер)

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА
 по адресу: Ленинградский 22**

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры		
I. Помещения общего пользования				
1	Лестничные клетки (межквартирные и межэтажные лестничные площадки, лестничные марши, коридоры)	Количество лестничных площадок -	25	шт.
		Площадь- лестн маршей и площадок	154,4	м2
		Материал пола- П.Х.В	ж/бетон	
		Количество лестничных маршей-	25	шт.
		Площадь-	796,9	м2
		Материал лестничных маршей-	ж/бетон	
		Материал ограждения-	металл	
		Материал поручня-	ПХВ	
		Количество коридоров -	36	шт.
		Площадь-	588,7	м2
Материал пола-	бетон			
2	Лифтовые и иные шахты	Лифтовых шахт-	2	шт.
		Иных шахт (указать название шахт)-	нет	шт.
3	Тамбура	Количество-	27	шт.
		Площадь-	84,9	м2
		Материал пола-	бетон	
4	Чердаки	Количество-	1	шт.
		Площадь-	478,8	м2
		Материал утеплителя-	мин.пл	
		Перечень инженерных коммуникаций проходящих через чердак:		
		1. Быт. канализация		
		2. Ливн. канализация		
3. Вентиляция				
5	Подвалы, технические подполья (нужное подчеркнуть)	Количество-	1	шт.
		Площадь-	478,8	м2
		Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:		
		1. Быт. Канализация	5.Г. водоснабжение	
		2. Ливн. Канализация	6.Отопление	
		3. Вентиляция	7.Эл. снабжение	
4. Х. водоснабжение				
6	Мусорокамеры	Количество-	1	шт.
		Площадь-	7,3	м2
		Материал пола-	керам. плит	
7	Машинные помещения	Количество-	1	шт.
		Площадь-	23,6	м2
		Материал пола-	бетон	
8	Узлы ввода	Количество-	1	шт.
		Площадь-	15	м2
		Материал пола-	бетон	
9	Электрощитовые	Количество-	2	шт.
		Площадь-	22,2	м2
		Материал пола-	бетон	
10	Иные помещения общего пользования (наименование насосная)	Количество-	1	шт.
		Площадь-	12	м2
		Материал пола-	бетон	
II. Ограждения несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома				
1	Фундаменты	Вид фундамента- свайный с монолитным раствором		
		Количество проходов-	13	шт.
		Материал и отделка цоколя-	искусствен. камень	
		Площадь цоколя-	92	м2
		Материал отмосток-	бетон	

		Площадь отмосток-	92	м2
2	Стены и перегородки внутри помещений общего пользования, в т.ч.:			
2.1	Подъездов	Кол-во подъездов-	1	шт.
		Площадь стен в подъездах-	1305	м2
		Материал отделки стен- акриловая окраска		
		Площадь потолков-	796,9	м2
		Материал отделки потолков- акриловая окраска		
2.2	Лифтовых и иных шахт	Площадь стен-	570	м2
		Материал стен- ж/бетон		
2.3	Тамбуров	Площадь стен-	349,4	м2
		Материал стен-	ж/бетон	
		Материал отделки стен-	акриловая окр.	
		Площадь потолков-	84,9	м2
		Материал отделки потолков-	акрилов. окр.	
2.4	Технических подполий	Площадь стен-	257,6	м2
		Материал стен-	ж/бетон	
		Материал отделки стен-	акрилов. окр.	
		Площадь потолков-	516,7	м2
		Материал отделки потолков-	акрилов. окр.	
2.5	Мусорокамер	Площадь стен-	39,8	м2
		Материал стен-	ж/бетон	
		Материал отделки стен-	кер плит	
		Площадь потолков-	7,3	м2
		Материал отделки потолков-	акрилов. окр.	
2.6	Машинных помещений	Площадь стен-	68	м2
		Материал стен- ж/б монолит		
		Материал отделки стен- акриловая окраска.		
		Площадь потолков-	23,6	м2
		Материал отделки потолков- акриловая окраска		
2.7	Узлов ввода	Площадь стен-	42,3	м2
		Материал стен-	ж/б монолит	
		Материал отделки стен- акриловая окраска		
		Площадь потолков-	15	м2
		Материал отделки потолков- акриловая окраска		
2.8	Электрощитовых	Площадь стен-	70,2	м2
		Материал стен- ж/бетон, сетка рабица	ж/бетон	
		Материал отделки стен- акриловая окраска.		
		Площадь потолков-	22,2	м2
		Материал отделки потолков- акриловая окраска		
3	Наружные стены и перегородки (лоджий)	Материал- кирпич,сибит,облицовка- система вентилируемых фасадов		
		Площадь	1305	м2
4	Перекрытия	Кол-во этажей-	13	
		Материал-ж/бетон плиты		
		Площадь	8,4	тыс. м2
5	Крыши	Вид кровли - плоская		
		Материал кровли-	наплавл	
		Площадь кровли-	516,7	м2
		Протяженность ограждения-	0	м
		Кол-во выходов на кровлю-	1	шт.
		Кол-во слуховых окон-	74	шт.
		Кол-во чердачных слуховых окон (с л/клеток, к слух. окнам)-		шт.
		Кол-во дверей, ограждающих вход в помещение общего пользования-	155	шт.

6	Двери	Из них:		
		деревянных-	146	шт.
		деревянных, оббитых металлом-		шт.
		металлических-	9	шт.
		металлических решётчатых-		шт.
7	Окна	Кол-во окон, располож. в помещениях общего пользования-	12	шт.
		Материал-ПВХ стеклоблоки		
8	Крыльца	Кол-во	1	
		Материал-	ж/бетон	
		Площадь-	21,8	м2
		Наличие, материал поручня-деревянный		
9	Козырьки	Кол-во подъездных козырьков	1	шт.
		Вид, материал-	ж/бетон	
		Площадь-	41,8	м2
10	Лоджии (несущие конструкции)	Количество-	12	шт.
		Площадь пола-	90	м2
III.	Электротехническое, санитарно-техническое, механическое и иное оборудование			
1	<*>Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства:			
1.1.	Электрические вводно-распределительные устройства эл. щитовых	Кол-во-	1	шт.
1.2.	Коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии	Кол-во-	2	шт.
1.3	Шкафы распределительных пунктов электрощитовых	Кол-во-	4	шт.
1.4	Внутридомовая силовая распределительная эл. сеть (лифты, насосы и т.д., квартирные стояки)	Длина-	1790	м
1.5	Щит учетно-распределительный	Кол-во-	24	шт.
1.6	Внутридомовые групповые эл. сети освещения мест общего пользования, придомовой территории	Длина-	1480	м
1.7	Светильники	Кол-во-	196	шт.
2	Системы дымоудаления (вся система)	Наименование, количество:		
		1. Вентилятор с эл. двигателем Ц/Б8	4	ком
		2. Воздуховоды Д-800		м/м2
		3. Теплоизоляция воздуховодов		м/м3
		4. Клапан КПД	24	шт.
3	Система отопления	от фланцев первых задвижек на ИТП вся система отопления.		
3.1	Трубопроводы: магистрали, стояки, подводки.	Материал трубы и протяженность:	сталь	
		магистрали Д=25-80	372	м
		стояки Д=65-25,20,15	380	м
		подводки		м
3.2	Тепловая изоляция трубопроводов	Конструкция изоляции- маты минероловатные, покрытиелакстеклоткань	372	м
3.3	Запорная и регулирующая арматура	Наименование, количество:		
		задвижки-	4	шт.
		вентили муфтовые:	272	шт.
		краны пробковые-	8	шт.
		краны двойной регулировки-	6	шт.

3,4	Отопительные приборы	Тип, марка и кол-во приборов/секций:		
		1.трубопровода Д=20мм отопление подвала	90	м
		2.радиаторы	216	шт./секц
4	ИТП (индивидуальный тепловой пункт)	Кол-во:	1	шт.
4,1	Элеваторы, терморегуляторы, грязевики, фильтры, запорная и регулирующая арматура	Элеватор _____	2	шт.
		Терморегулятор Ду=32мм _____	1	шт.
		Грязевик Ду=80мм _____	2	шт.
		Фильтр Ду=80мм _____	4	шт.
		Задвижка Ду=80мм _____	10	шт.
		Вентиль фланцевый Ду=25мм _____	6	шт.
		Вентиль муфтовый (марка, Ду=15мм _____)	6	шт.
		Клапан обратный Ду=25мм _____	2	шт.
4,2	Приборы КИП	Кран трёхходовой для манометра Ду=10мм	6	шт.
		Термометр	3	шт.
4,3	Трубопроводы	Манометр-	4	шт.
4,4	Тепловая изоляция трубопроводов	Материал, длина труб-	16	м
		Конструкция изоляции:маты URSA		
4,5	Насосы и прочее оборудование	Протяжённость, количество:	16	м/
		Тип, марка:		
		1.Циркуляционный насос UPS D 40-60Г-сдвоенный	1	шт.
		2. ГВС насос UPS 25-40 180 -сдвоенный	1	шт.
		3. CDXM 70/07 » Евага»	1	шт.
4. Регулятор ECL Komfort +карта	1	шт.		
5	Система хоз. питьевого и горячего водоснабжения	от наружного обреза фундамента до первого отсечного вентиля (крана) на ответвлении от стояка в квартире.		
5,1	Узел ввода холодного водопровода.	Количество узлов-	1	шт.
		Кран трёхходовой для манометра Ду=15мм-	1	шт.
		Манометр-	1	шт.
		Задвижка 30ч 18бр Ду=80/50мм _____	1/2	шт.
		Фильтр Ду=50мм _____	1	шт.
		Вентиль муфтовый -15кч 18бр Ду=15мм _____	1	шт.
		Трубопровод стальной Ду=50мм	5	м
5,2	Запорная арматура на магистралях и стояках.	Наименование, количество:		
		вентили муфтовые: 15кч 18л Ду=20/25/32мм	2/4/12	шт.
5,3	Запорная арматура в квартирах (отсечная)	Наименование, количество:		
5,4	Полотенцесушители (на системе горячего водоснабжения)	вентилей муфтовых- 15кч 18л Ду=15мм	144	шт.
		Материал, диаметр и кол-во:	сталь	
5,5	Трубопроводы (магистрали, стояки до отсечной арматуры)	Ду=32 мм	72	шт.
		Материал трубы и протяжённость:		
5,6	Тепловая изоляция трубопроводов	магистрали	225	м
		стояки	1290	м
5,6	Тепловая изоляция трубопроводов	Конструкция изоляции, протяжённость, количество:		
		минвата, штукатурка по сетке	75	м
6	Система противопожарного водопровода.	вся система		
6,1	Запорная арматура и противопожарное оборудование на.	Марка, количество:		
		Кран пожарный (вентиль 1Б1Р) Ду=50мм	24	шт.
		Ствол-	24	шт.
		Задвижка Д=50/80/100мм	2/1/2	шт.
		Клапан обратный Д=100мм	2	шт.
6,3	Трубопроводы	Рукав- _____	24	шт.
		Материал трубы и протяжённость:		
6,3	Трубопроводы	магистрали д=80/100ММ	70	м
		стояки, подводки д=50ММ	95	м

6,4	Коллективные приборы учёта (теплосчётчики, водосчётчики)	Перечень установленных приборов:		
		1 водосчётчик Д-32мм «Minotess»	1	
		2 Теплосчётчик TCPB-023, TCP-023	1	
7	Система бытовой канализации	стояки, магистрали с выпусками до наружного обреза стенки первого колодца.		
7,1	Трубопроводы (магистрали, стояки)	Материал, протяжённость:		
		магистрали ЧКР Д-100мм	60	м
		стояки ПП Д=11мм	350	м
		выпуски ЧКР Д=100мм	5	м
8	Система ливневой канализации (вся система с выпуском до наружного обреза стенки 1-го колодца)	Кол-во	2	шт.
		Материал, протяжённость:	сталь	
		магистрали сталь Д=100мм	40	м
		стояки сталь Д=100мм	95	м
		выпуски сталь Д=100мм	16	м
9	Вентиляция естественная.	Кол-во вентиляционных каналов-	36	шт.
		Материал	ж/б, бетон	
		Протяжённость вентиляционных каналов-		м
10	Лифты и лифтовое оборудование	Кол-во	2	шт.
		В том числе:		
		Марки лифтов- ОТИС 1000R		
		Грузоподъёмность-	0,4/1,0	т.
		Площадь кабин	7,1	м ²
11	Мусоропровод	Кол-во-	1	шт.
		Длина ствола-	37	м
		Кол-во загрузочных устройств-	11	шт.
		Кол-во контейнеров с тележками-	1	шт.
12	Указатели наименования улиц, площади, проекта, номера дома, подъездов	Кол-во-	2	шт.
IV.	Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома			
1	Общая площадь	Земельный участок	5781	м ²
		В том числе:		
		площадь застройки-	598,5	м ²
		асфальт-	2964	м ²
		газон-	2219	м ²
2	Элементы благоустройства	скамья 1шт., ж/б урна 1шт., песочница 1 шт., столб для лазанья 2 шт., ж/б вазон 2 шт.	7	шт.

Примечание:

<> К системам, указанных в данных пунктах, относится система электроснабжения и электрические устройства до ввода в квартиру, границей раздела которых, является болтовое соединение отходящих групповых линий квартиры на аппарате защиты в этажном щите. Индивидуальный прибор учета электроэнергии квартиры, установленный в этажном щите не входит в состав общего имущества.

Директор ООО УО Балтийская



В.Т. Шрейбер