

ДОГОВОР № 23/2019

управления многоквартирным домом

г. Ульяновск
2019г.

«28» ноября

Общество с ограниченной ответственностью «Городская УК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Андреева Андрея Юрьевича, с одной стороны, и

Областное государственное казённое учреждение «Ульяновскоблстройзаказчик» (ОГКУ «Ульяновскоблстройзаказчик»), именуемое в дальнейшем «Представитель собственника жилого помещения», в лице руководителя Филиала – заместителя директора по жилищному строительству Фонда содействия жилищного строительства Дуняка Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию представителя собственника жилого помещения (далее – собственника) в течение срока действия настоящего договора обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград переулок Гвардейский, д.1/1 (далее – многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную деятельность на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей.

1.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении с №1 по №5 (включительно) к настоящему Договору.

1.4. Нанимателем принято решение о переходе на прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с законодательством РФ. Наниматель самостоятельно заключает договор на ГВС, ХВС, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на прямую с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.5. Управляющая организация, заключает договоры в отношении коммунальных ресурсов потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Наниматель обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого

помещения, коммунальные услуги.

2.1.2. Соблюдать следующие требования:

(а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

(б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

(в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников;

(г) не ограничивать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям

и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

(д) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.

2.1.3. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток в течение 30 минут.

2.1.4. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.5. Самовольно не подключаться к внутридомовым инженерным системам; не подключаться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.6. Наниматель самостоятельно заключает договора с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с законодательством РФ, на ГВС, ХВС, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на прямую с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.1.7. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством.

2.1.8. Нести расходы, связанные с созывом и проведением общего

собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если собрание созывается по его инициативе.

2.2. Собственник и наниматели имеют право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

2.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2.4. Созывать по своей инициативе общее собрание собственников помещений

в многоквартирном доме, в том числе и годовое, в рамках договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также в случае необходимости принятия решений

по вопросам утверждения или изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием сведений о выполнении обязательств по договорам управления.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ

по содержанию общего имущества. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.3.3. Заключить договоры в отношении коммунальных ресурсов потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.3.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника заявки, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством.

2.3.5. Вести учёт обращений собственников на работы и услуги по содержанию

и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, учёт их исполнения.

2.3.6. Для принятия решений вносить предложения для обсуждения на общих собраниях собственников об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.3.7. Указать сведения о режиме работы управляющей организации, адреса диспетчерской и аварийно-диспетчерской службы, наименование, адреса и телефоны исполнительных органов государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг и иную информацию.

в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг

по настоящему договору третьих лиц.

2.4.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Нанимателей суммы неплатежей и пеней.

2.4.3. Представлять интересы собственников и нанимателей в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

2.4.4. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений по их назначению и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.5. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме;

- по распоряжению собственника, отражённому в соответствующем документе, принимает плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивает начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием собственника.

3. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) определяется как сумма платежей за жилое помещение, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

3.2. Управляющая организация организует учёт и распределение собранных денежных средств по целевому назначению на:

- а) содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- б) услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
- в) иные цели, определенные общим собранием в многоквартирном доме.

3.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме могут быть установлены на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации, собственников и нанимателей жилых помещений.

Собственники и наниматели помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома в установленном действующим законодательством порядке могут определять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.4. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указаны в приложении №4 к настоящему Договору.

3.5. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечня, указанного

в приложении к настоящему договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества

в многоквартирном доме. Указанная смета после её утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится

за счёт собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учётом предложений управляющей организации

о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, а также с созданием отдельного счёта для сбора средств собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.7. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

4. Особые условия

4.1. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством

Российской Федерации
и настоящим договором.

5. Форс-мажор

5.1. Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

5.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.4. 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.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом

6.1. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путём:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных

работ;

- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 5 настоящего договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;

- обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор

и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными.

По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента внесения Министерством энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области решения о включении в реестр лицензий Ульяновской области многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, а по вопросам оплаты услуг до полного исполнения обязательств.

7.3. Договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению сторон.

7.4. Ненадлежащее исполнение управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке.

7.5. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

7.6. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной.

К существенным нарушениям договора можно отнести:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;
- непредставление управляющей организацией отчёта о выполнении условий договора;
- причинение вреда имуществу (морального вреда) вследствие действий

(бездействия) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома. При этом собственник вправе по своему выбору потребовать:

- 1) безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- 2) соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
- 3) повторного выполнения работы (оказания услуги);
- 4) возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

7.7. Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

7.8. В случае расторжения договора управляющая организация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней после расторжения перевести все накопления по многоквартирному дому на счёт вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

7.9. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан - любому собственнику помещения в таком доме.

7.10. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Нанимателей по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.11. В случае переплаты Нанимателями средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

7.12. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.13. Отчуждение помещения новому Собственнику или представителю собственника не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника или представителю собственника новой стороной Договора.

7.14. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.


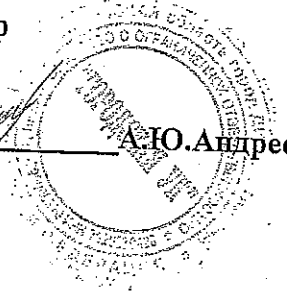


7.15. В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7.16. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

7.17. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

7.18. К настоящему договору прилагаются и являются неотъемлемой частью договора Приложение №1, Приложение №2, Приложение №3, Приложение №4, Приложение №5.

8. Реквизиты Сторон

<p>Управляющая организация:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Городская УК» Краткое наименование: ООО «Городская УК» Адрес : 433505, Ульяновская обл., г.Димитровград, ул.Октябрьская, д.76А. Факт. адрес : 433507, Ульяновская обл., г.Димитровград пр.Димитрова,1 Тел./факс :(84235)3-20-48 ИНН 7329030428, КПП 732901001, ОГРН 1197325006670 р/с 40702810903000079791 в Приволжский ф-л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г.Нижний Новгород к/сч 30101810700000000803 БИК 042202803</p> <p>Директор</p> <p> А.Ю.Андреев</p> <p></p>	<p>Представитель собственника жилого помещения</p> <p>Областное государственное казенное учреждение «Ульяновскоблстройзаказчик» Краткое наименование : ОГКУ «Ульяновскоблстройзаказчик» Юридический адрес: 432027 г. Ульяновск, ул. Радищева, д.171 Почтовый адрес: 432027 г. Ульяновск, ул. Радищева, д.171 Телефон/факс: 8 (8422) 46-37-19 ИНН 7325048632 КПП 732501001 УФК по Ульяновской области (Министерство финансов Ульяновской области, Областное государственное казенное учреждение «Ульяновскоблстройзаказчик» л/счет 032201320 Р/счет 40201810022020106506 Отделение Ульяновск г. Ульяновск БИК 047308001</p> <p>Руководитель Филиала – заместитель директор по жилищному строительству Фонда содействия жилищному строительству</p> <p> В.В.Дуняхин</p> <p></p>
---	--

Приложение № 1 к договору управления МКД № 23/2019 от 28.11.2019г.

СОСТАВ
общего имущества многоквартирного дома (МКД)

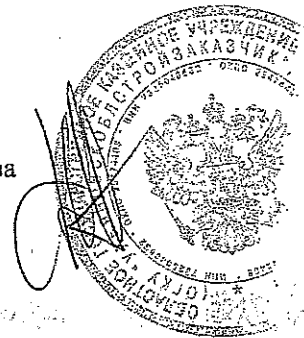
1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений и площадки для автомобильного транспорта, технические этажи) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
2. Крыша.

3. Ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты и иные ограждающие несущие конструкции).
4. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие конструкции).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения.
6. Земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (при наличии).
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.
11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем услуг или ресурсосберегающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.
12. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

С более детальным перечнем общего имущества МКД можно ознакомиться на сайте ГИС-ЖКХ в разделе РЕЕСТРЫ-РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.

Директор ООО «Городская УК»
А.Ю.Андреев

Руководитель Филиала – заместитель директора по
жилищному строительству Фонда содействия жилищного строительства
В.В.Дуняк



ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД
Наименование работ по заявкам

№	Наименование работ по заявкам	Предельный срок исполнения
1.	Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения (в составе общего имущества)	
1.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование: - смена прокладок в водопроводных кранах, - уплотнение сгонов, - устранение засоров, - набивка сальников в водоразборной арматуре с устранением течи, - ревизия запорной арматуры (вентили, задвижки).	в течение смены, не более 24 часов с момента получения заявки
1.2.	Очистка чугунных труб и фасонных частей от нароста.	
1.3.	Заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках.	по мере необходимости
1.4.	Прочистка внутренней канализации.	
1.5.	Проверка исправности канализационных вытяжек.	
2.	Обслуживание системы центрального отопления (в составе общего имущества). Обслуживание систем горячего водоснабжения (в составе общего имущества).	
2.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения: - устранение неисправностей обогревающих элементов (батареи, регистры), - регулировка трехходовых кранов, - набивка сальников, - мелкий ремонт теплоизоляции, - устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре, - разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, - очистка от накипи запорной арматуры и др.	в течение смены, не более 24 часов с момента получения заявки
2.2.	Наладка и регулировка систем отопления с ликвидацией непрогревов, завоздушивания.	в течение смены
3.	Обслуживание системы электроснабжения (в составе общего имущества).	
3.1.	Освещение.	ежедневно
3.2.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: - смена перегоревших электролампочек, - смена и ремонт выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), - мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	в течение смены, не более 24 часов с момента получения заявки
4.	Обслуживание вентиляционных каналов.	
4.1.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.	в течение смены
4.2.	Прочистка системы вентиляции.	в течение смены

12

5.	Обслуживание системы противопожарной автоматики дымоудаления		
5.1.	Обслуживание системы противопожарной защиты	в течение смены	
6.	Дератизация и дезинфекция.	по графику	
7.	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания.		
7.1.	Очистка кровель от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	в течение смены	
7.2.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	в течение смены, не более 24 часов с момента получения заявки	
7.3.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли, с внутреннего водостока.	2 суток	
7.4.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: - в зимнее время, - в летнее время.	в течение смены, 3 суток.	
8.	Работы, выполняемые при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в весенне-летний период.		
8.1.	Снятие пружин на входных дверях.		
8.2.	Консервация системы центрального отопления.	в соответствии с пл графиком	
8.3.	Содержание и масляная окраска детских и спортивных площадок.		
8.4.	Восстановление просевших отмосток.		
9.	Работы, выполняемые при подготовке жилищного фонда к работе в осенне-зимний период.		
9.1.	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов.		
9.2.	Промывка и опрессовка системы центрального отопления.		
9.3.	Консервация системы центрального отопления, ревизия запорной арматуры.	в соответствии с пл	
9.4.	Ремонт, регулировка, испытание и наладка систем центрального отопления.		
9.5.	Утепление и прочистка вентиляционных каналов.		
9.6.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.		
9.7.	Заделка продухов в цоколях зданий.		
9.8.	Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.		
9.9.	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей, смена приборов (навесов, ручек, шпингалетов).		
9.10.	Смена (навеска) замков в технических подпольях, чердачных помещениях и машинных отделениях лифтов.		
10.	Уборка придомовой территории.		
10.1.	Летняя уборка.		
10.1.1	Подметание придомовой территории.	ежедневно	
10.1.2	Уборка мусора.		
10.1.3	Очистка урн от мусора.		
10.1.4	Вывоз крупногабаритного мусора.		
10.1.5	Вырубка аварийных деревьев.		
10.2.	Зимняя уборка.		
10.2.1	Уборка мусора.	ежедневно	

10.2.2	Подметание, уборка снега.	ежедневно (по мере необходимости)
10.2.3	Очистка территории от наледи.	
10.2.4	Посыпка наледи песком или смесью.	
10.2.5	Очистка от наледи и льда водосточных труб, крышек люков пожарных колодцев.	
10.2.6	Уборка отмосток.	
10.2.7	Уборка приямков.	ежедневно (по мере необходимости)
11.	Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер: - удаление мусора из мусороприемных камер, - уборка загрузочных клапанов и бункеров, - устранение засоров и неисправностей мусоропроводов, - влажное подметание пола мусороприемных камер, - дезинфекция мусоропроводов и мусоросборных камер.	в течение смены (в рабочие дни).
12.	Аварийно-диспетчерское обслуживание и материально-техническое обеспечение АДС.	постоянно
13.	Содержание лифтов.	
14.	Управленческие услуги.	по мере необходимости
15.	Прочие услуги.	ежедневно
15.1	Услуги по начислению и сбору платежей с населения.	ежедневно
15.2	Услуги по работе с задолжниками за жилищно-коммунальные услуги.	ежедневно
15.3	Услуги по страхованию общего имущества.	по мере необходимости
15.4	Банковские услуги.	по мере необходимости

Стороны:
 Директор ООО «Городская УК»
 А.Ю. Андреев

Руководитель Филиала – заместитель директора по
 жилищному строительству Фонда содействия жилищного строительства
 В.В. Дуняк



Приложение № 3 к договору управления
МКД № 23/2019 от 28.11.2019г.

ПОРЯДОК
осуществления расчётов по договору

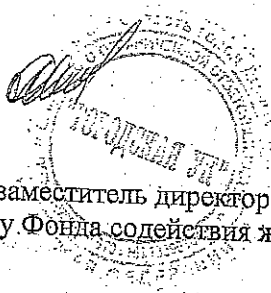
1. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение на содержание общего имущества определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.
2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, за услуги и работы по управлению МКД, вносится ежемесячно равномерными платежами в течение срока действия договора.

Стороны:

Директор ООО «Городская УК»

А.Ю. Андреев

Руководитель Филиала – заместитель директора по
жилищному строительству Фонда содействия жилищного строительства
В.В. Дуняк



Приложение № 5 к договору управления
МКД № 23/2019 от 28.11.2019г.

АКТ
технического состояния общего имущества многоквартирного дома

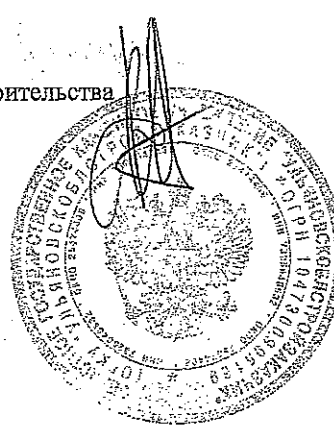
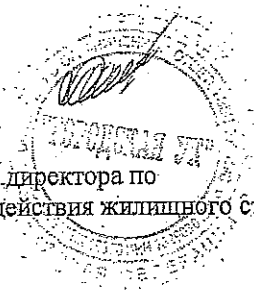
Наименование конструктивного оборудования и элементов благоустройства	Краткое описание дефектов	Принятые решения об устранении в надлежащее состояние общего имущества МКД (капитальный ремонт или текущий ремонт)
Фундамент	удовлетворительно	-
Стены	удовлетворительно	-
Цоколь	удовлетворительно	-
Перекрытия	удовлетворительно	-
Кровля	удовлетворительно	-
Лоджии	удовлетворительно	-

Козырьки	удовлетворительно	-
Крыльцо	удовлетворительно	-
Лестничные марши	удовлетворительно	-
Внутренняя отделка	удовлетворительно	-
Окна	удовлетворительно	-
Двери	удовлетворительно	-
Полы	удовлетворительно	-
Отмостка	удовлетворительно	-
Благоустройство	удовлетворительно	-
Электрооборудование	удовлетворительно	-
Сантехническое оборудование	удовлетворительно	-

Стороны:

Директор ООО «Городская УК»
А.Ю.Андреев

Руководитель Филиала – заместитель директора по
жилищному строительству Фонда содействия жилищного строительства
В.В.Дуняк



ПЕРЕЧЕНЬ работ (услуг) и плата по содержанию общего имущества многоквартирного дома №1/1 пер. Гвардейский

Этажность 5 Площадь подвала, м2 420,30 Общая площадь, м2 2025,60
 Подъездов 1 Количество лицевых счетов 60 Жилая площадь, м2 2025,60
 Количество квартир 60 Нежилая площадь, м2 0,00

Наименование работ, единица измерения	Утверждено					Итого затрат:	Затраты на		
	Стоимость единицы, руб.:	Объем, ед.:	Периодичность в год, раз:	Итого затрат:	Затраты на				
Содержание конструктивных элементов здания, в т.ч.									
Окразка МаФ, м2 окраски	150,00	18,00	1	2700,00	0,11				
Осмотр вентканалов, м.кв.	0,90	2025,60	2	3646,08	0,15				
Очистка козырьков, м2 кровли	35,00	24,00	2	1680,00	0,07				
Очистка ливневой канализации, лм трубопроводов	45,00	12,00	2	1080,00	0,04				
Благоустройство, в т.ч.									
Дератизация и дезинфекция, м2 подвала	0,47	420,30	12	2383,10	0,10				
Механизированная уборка придомовой территории, час	1300,00	1,00	3	3900,00	0,16				
Покос травы, м2 газонов	5,50	325,00	2	3575,00	0,15				
Покраска бордюрного камня, лм	27,30	25,00	1	682,50	0,03				
Уборка лестничных клеток, м2 общей площади	2,03	2025,60	12	49400,00	2,03				
Уборка подвальных помещений, м2 подвалов	3,02	2025,60	12	73320,00	3,02				
Осмотры, обследование с выявлением нарушений и составлением плана мероприятий по устранению причин восстановления (сезонные)	0,14	2025,60	2	567,17	0,02				
Смена замков в подвалах, мусорокамерах, на технических этажах	0,10	2025,60		202,56	0,01				
Восстановление просевших отмосток при просадах, отслоение от стен (до 2 м)	0,00	2025,60		0,00	0,00				
Содержание электрооборудования, в т.ч.									
Замеры сопротивления изоляции, зданий	0,05	2025,60	1	1215,36	0,05				
Техническое обслуживание выходящих электросетей	0,04	2025,60		972,29	0,04				
Выдача и замена ламп в местах общего пользования	0,05	2025,60		1215,36	0,05				
Содержание ВДО, в т.ч.									
Аварийная служба, м2	0,93	2025,60	12	22605,70	0,93				
Запуск системы отопления и ДВП, стояков	158,08	35,00	1	5532,80	0,23				
Консервация системы центрального отопления, 100 м	137,43	20,00	1	2748,60	0,11				
Окразка тепловых узлов, узлов	0,30	2025,60	1	607,68	0,03				
Опрессовка системы ЦО, лм	14,00	300,00	1	4200,00	0,17				
Осмотр ВРУ, шт.	58,00	3,00	12	2088,00	0,09				
Осмотр системы ЦО, м2 общей площади и подвала	0,45	420,30	4	756,54	0,03				
Проверка на прогрев системы центрального отопления, ст.	101,46	50,00	1	5073,00	0,21				

Наименование работ, единица измерения	Утверждено					Затраты на
	Стоимость единицы, руб.:	Объем, ед.:	Периодичность в год, раз:	Итого затрат:	на	
Промывка грязевиков, шт.	701,29	10,00	1	7012,90	0,29	
Промывка системы ЦО, м3 объема здания	300,00	10,00	1	3000,00	0,12	
Прочистка система водоотведения, м	110,00	20,00	1	2200,00	0,09	
Разборка элеваторных узлов, узлов	0,75	2025,60	1	1519,20	0,06	
Ревизия запорной арматуры d<50, вентиляцией	135,00	25,00	1	3375,00	0,14	
Содержание ВДО, м2	40,50	2025,60	1	12153,60	0,50	
Проверка газозаванности подвала (дроз в 10 дней)	0,50	2025,60	1	1215,36	0,05	
Содержание ОДПУ, узлов (в т.ч. диспетчеризация)	1500,00	1,00	12	18000,00	0,74	
Техническая диагностика внутридомового газового оборудования, кв.	2,10	2025,60	1	4253,76	0,18	
Уплотнение стенов, шт.	172,30	10,00	1	1723,00	0,07	
Удравление, в т.ч.						
Паспортный стол, м2				180832,86	7,04	
Единая диспетчерская служба, м2	0,31	2025,60	12	7535,23	0,31	
Размещение информации в ГИС ЖКХ	0,11	2025,60	12	2673,79	0,11	
Печать платежных документов, кв.	0,88	60,00	12	633,60	0,03	
Конвертирование платежных документов, кв.	2,11	60,00	12	1519,20	0,06	
Общехозяйственные расходы	2,88	60,00	12	2073,60	0,09	
Управление общим имуществом, м2 (организация и проведение собраний собственников МКД, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров, планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, оформление весенних и осенних осмотров с составлением отчетной документации, работа с	5,00	2025,60	12	121536,00	5,00	
Вознаграждение Председателя Совета МКД/ТСЖ/ТСН						
Услуга по начислению и сбору платежей, %	3,10%	1333333,33	12	40000,00	1,65	
Резерв затрат на непредвиденные работы, руб.	0	2025,60	12	0,00	0,00	
Рентабельность, руб.	0,5	2025,60	12	12153,60	0,50	
Всего расходов, руб.				437591,02	18,00	

Директор ООО «Городская УК»
Губковецкий Филиал — заместитель директора
по жилищному строительству Фонда содействия
жилищного строительства

А.Ю. Андреев

В.В. Дуняк

