

Договор управления № 4/22-У  
многоквартирным домом № 41 по ул. Энгельса

г. Волжский

"01" мая 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома (далее – МКД), расположенного по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Энгельса, дом 41, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания от «21» марта 2015 г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лада Дом» (сокращенное наименование ООО «Лада Дом»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Абрамовой О.А., действующей на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) № 034-00120 выданной "29" апреля 2015 г. ИТЭК Волгоградской области  
(орган, выдавший лицензию)

по заданию Собственников за определенную настоящим договором плату в течение согласованного срока обязуется осуществлять деятельность по управлению МКД, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение № 1) в соответствии с перечнем работ (приложение № 2), предоставление коммунальных услуг (кроме предоставления коммунальных услуг Собственникам нежилых помещений, которым действующим законодательством предоставлено право заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями): холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоотведения и отопления (в зависимости от степени благоустройства МКД), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники обязуются принимать и оплачивать вышеперечисленные работы и услуги путем внесения установленной договором платы.

1.2. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

### 2. Обязанности и права Сторон

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации и обязательными требованиями законодательства Волгоградской области.

2.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников, состав которого отражается в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора. Перечень таких работ и услуг сформирован исходя из утвержденного действующим законодательством минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и отражен в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора.

2.1.3. Производить осмотры общего имущества МКД, осуществлять подготовку МКД к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации. Проводить оценку технического состояния МКД и находящегося в нем общего имущества Собственников ежегодно во время проведения сезонных (осенних – весенних) осмотров. О дате и времени проведения оценки технического состояния МКД подлежит извещению председатель совета МКД, в случае отсутствия совета МКД – собственник помещения в МКД, находящегося в муниципальной собственности, а в случае отсутствия таких помещений – иные Собственники.

Оценка технического состояния МКД проводится при обязательном участии одного из лиц, указанных в абзаце 1 настоящего пункта.

По результатам оценки технического состояния МКД составляется акт, подписываемый Управляющей организацией, а также лицом, указанным в абзаце 1 настоящего пункта.

Составленный акт является основанием для формирования и внесения предложений Управляющей организацией Собственникам о перечне и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД на следующий год.

Уведомление Собственников о проведении указанных осмотров осуществляется в следующем порядке: Управляющая организация заблаговременно (не менее чем за 5 рабочих дней) уведомляет Собственников о дате и времени проведения осмотра путем вручения соответствующего уведомления под роспись либо направляет заказным письмом, а также размещает указанную информацию на доске объявлений МКД.

2.1.4. Готовить и представлять в порядке установленного п. 4.1. настоящего договора, а так же по мере объективной необходимости предложения Собственникам по вопросам содержания, текущего ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, Управляющая организация обязана представить Собственникам акт обследования технического состояния МКД, составление которого предусмотрено пунктом 2.1.3 Договора, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

Предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий

Предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности доводятся Управляющей организацией до Собственников в течении первого квартала каждого календарного года.

В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация направляет их председателю совета МКД (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников, в случае отсутствия совета МКД), а также собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности, заказным письмом или вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа Собственников и размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями.

2.1.5. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить (оказать) самостоятельно.

2.1.6. Осуществлять контроль выполнения работ и оказания услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, приемку результатов выполнения работ и оказания услуг этими лицами. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом.

2.1.7. Принимать и хранить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы. Управляющая организация не вправе уничтожать такие

документы. В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация должна принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Все неустраняемые сомнения, вызванные отсутствием, утратой или порчей такой документации, Управляющая организация не вправе толковать в свою пользу при исполнении своих обязательств перед Собственниками. Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний.

2.1.8. Бесплатно на основании письменных заявлений предоставлять любому из Собственников для ознакомления договор управления, техническую документацию на МКД, иные связанные с управлением МКД документы, в том числе копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний, в случае, если они передавались Управляющей организации.

Указанные в абзаце 1 настоящего пункта документы предоставляются для ознакомления не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления в Управляющую организацию соответствующего заявления.

2.1.9. В случае принятия общим собранием Собственников решения о досрочном расторжении договора, в том числе в связи со сменой способа управления МКД или в связи с истечением срока его действия, передать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством РФ, техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы организации, выбранной Собственниками для управления МКД, органу управления товарищества собственников жилья или кооператива, либо в случае непосредственного управления Собственниками, одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, председателю совета МКД или органу местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности), а при отсутствии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности, любому Собственнику в этом доме.

2.1.10. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках, Нанимателях и пользователях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

2.1.11. В интересах Собственников и на основании соответствующих решений общего собрания Собственников заключать договоры с третьими лицами об использовании общего имущества Собственников на возмездной основе. Договоры, заключенные между Управляющей организацией и третьими лицами на предмет использования общего имущества Собственников без соответствующего поручения Собственников, считаются недействительными.

Денежные средства, полученные Управляющей организацией от третьих лиц в результате передачи им в пользование общего имущества Собственников, после вычета установленных действующим законодательством Российской Федерации налогов, направлять на финансирование работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

2.1.12. В целях обеспечения предоставления Собственникам, Нанимателям и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг Управляющая организация обязана заключить соответствующие договоры электроснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, поставки газа с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.13. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, Нанимателям и пользователям помещений в многоквартирном доме с момента заключения договоров на поставку соответствующего коммунального ресурса с ресурсоснабжающими организациями за счет средств Собственников, Нанимателей и пользователей помещений в многоквартирном доме. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества в



соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг должен соответствовать степени благоустройства многоквартирного дома.

Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственникам, нанимателям и пользователям помещений в многоквартирном доме, объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;

- Объем потребляемой в помещении коммунальной услуги при наличии индивидуального прибора учета потребления коммунального ресурса определяется в соответствии с его показаниями, а в случае его отсутствия - по нормативу потребления, утвержденному в соответствии с действующим законодательством РФ;

- Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета при его наличии, а в случае его отсутствия рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, утвержденных в соответствии с действующим законодательством РФ.

Предоставление коммунальных услуг включает в себя:

- осуществление ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг путем оформления соответствующего акта, учет, обобщение сведений об индивидуальных приборах учета потребления коммунальных услуг в целях использования их для последующих расчетов;

- осуществление не чаще 1 раза в 6 месяцев контроля за наличием и использованием индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг, за своевременностью передачи и достоверностью их показаний;

- обеспечение приема показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг от Собственников и Нанимателей с 23 по 26 число каждого месяца;

- осуществление ежемесячно в период с 23 по 26 число каждого месяца снятия показаний общедомовых приборов учета при их наличии, в том числе, с участием представителей Собственников помещений в МКД;

- активирование фактов не предоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг не надлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.14. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

2.1.15. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

2.1.16. Оформлять платежные документы и ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их Собственникам, Нанимателям и Пользователям помещений в многоквартирном доме. Платежные документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним законодательством Российской Федерации.

2.1.17. Своевременно и в полном объеме перечислять денежные средства, полученные от Собственников и пользователей помещений в МКД, ресурсоснабжающим организациям за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения заключенным в целях обеспечения предоставления в установленном порядке Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида. Не допускается использование Управляющей организацией денежных средств, полученных от Собственников и пользователей помещений в МКД, за оказание коммунальных услуг в иных целях.

2.1.18. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги,

предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

2.1.19. Ежеквартально, а так же ежегодно в течение первого квартала текущего года, представлять Собственникам достоверный отчет о выполнении Договора за предыдущий календарный год, оформленный в письменной форме (Приложение № 3).

Ежегодный отчет о выполнении Договора по согласованной сторонами форме (Приложение № 3) размещается на сайте Управляющей организации, а также направляется председателю совета МКД, собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности.

2.1.20. Принимать и рассматривать обращения любого из Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном законодательством РФ или Договором.

2.1.21. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

2.1.22. При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая организация обязана, на основании акта о факте не предоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг не надлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, уменьшить размер платы за коммунальную услугу, содержание и ремонт за расчетный период, вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (работы).

2.1.23. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.1.24. Информировать Собственников путем размещения в доступных для общего обозрения местах на первых этажах лестничных клеток каждого подъезда объявлений и сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

2.1.25. Прекратить предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, управление МКД и предъявление за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора в соответствии с условиями настоящего договора, по основаниям и в соответствии с установленными нормами жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

2.1.26. С даты прекращения действия Договора расторгнуть с ресурсоснабжающими, подрядными и специализированными организациями договоры, заключенные Управляющей организацией в целях обеспечения предоставления жилищно - коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.

2.1.27. Нести риски и отвечать за последствия, связанные с неполучением по месту своего нахождения, указанному в Договоре и ЕГРЮЛ, корреспонденции, направляемой Собственниками в адрес Управляющей организации.

2.1.28. Проводить прием Собственников, рассматривать поступающие от них заявления, претензии и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору.

2.1.29. Осуществлять информирование Собственников по вопросам, предусмотренных действующим законодательством РФ, путем размещения соответствующих объявлений в местах общего пользования, доступных для обозрения, или на информационных стендах. Обязательство Управляющей организации по доведению вышеизложенной информации до собственников помещений и предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения размещены на доступных для общего обозрения местах на первых этажах лестничных клеток каждого подъезда.

2.1.31. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

жилищным

## **2.2. Обязанность Собственников:**

2.2.1. Использовать занимаемые помещения, а также общее имущество МКД в соответствии с их прямым назначением, с обязательным соблюдением требований действующего законодательства РФ, в том числе, правил пользования жилыми помещениями, прав и законных интересов иных Собственников помещений

2.2.2. Для исполнения договорных обязательств Собственники, в том числе по требованию Управляющей организации, должны предоставить следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение с предоставлением копий свидетельств о регистрации права собственности на помещения и предъявить оригиналы для сверки, сведения о проживающих в помещении лицах, предоставить иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей, при изменении вышеперечисленных сведений своевременно уведомить Управляющую организацию о произошедших изменениях.

2.2.3. Вносить в установленные законом сроки плату соразмерно площади занимаемого помещения за оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и полученные коммунальные услуги, в том числе, на общедомовые нужды, в размере, определенном в разделе 4 настоящего договора.

2.2.4. Председатель совета МКД, орган местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности) или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, предусмотренных пунктом 2.1.4 Договора, обязаны инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.

Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку.

2.2.5. Принимать участие в общем собрании Собственников помещений и принимать решение по вынесенным на собрание вопросам.

2.2.6. Передавать Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении указанных собраний, а также направлять копии указанных документов собственнику помещений МКД, находящихся в муниципальной собственности.

Лицом, ответственным за передачу Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении таких собраний, является инициатор соответствующего собрания. Передача документации, предусмотренной абзацем 1 настоящего пункта, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

Инициатор общего собрания Собственников обязан хранить документацию (оригиналы) о проведении соответствующего собрания.

2.2.7. Избирать Совет МКД в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.8. Выполнять предусмотренные законодательством и другими нормативными документами санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования действующего законодательства РФ, в том числе:

а) не допускать сброс в санитарно-технические приборы (унитазы, умывальники, раковины, ванны и т.д.) мусора и отходов, засоряющих канализацию;

б) соблюдать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования МКД, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования предметами личного пользования или отходами от производимого



и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставленных коммунальных услуг, с Собственников и иных лиц, на которых в соответствии с действующим жилищным законодательством и иными нормативно-правовыми актами РФ возложена обязанность по несению расходов за жилищно — коммунальные услуги.

2.3.4. Требовать от собственников помещений беспрепятственного доступа для проведения осмотров состояния общего имущества, расположенного в пределах жилого (нежилого) помещения и квартирных (индивидуальных) приборов учета (ИПУ), снятия контрольных показаний ИПУ с периодичностью, установленной настоящим договором и действующим законодательством РФ, выполнения ремонтных и профилактических работ по мере необходимости, предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций в любое время, заблаговременно известив о дате и времени предоставления доступа, за исключением аварийных ситуаций.

2.3.5. Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

2.3.6. Требовать от Собственников помещений устранения нарушений, допущенных ими при использовании общего имущества МКД.

2.3.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений МКД по вопросам, связанным с осуществлением деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

2.3.8. Совместно с Советом МКД проводить работу среди Собственников по обеспечению сохранности и работоспособности общего имущества, в том числе, предоставление Совету дома информации о стоимости работ по ликвидации последствий неосторожных, халатных, вандальных и иных действий, повлекших за собой необходимость выполнения работ для предотвращения и возмещения ущерба общему или иному имуществу.

2.3.9. Осуществлять совместно с Собственниками работу по выявлению лиц, проживающих без регистрации в жилых помещениях, необорудованных индивидуальными приборами учета потребления коммунальных услуг, с оформлением соответствующих актов, с целью привлечения их к оплате фактически потребленных коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

2.3.10. Требовать возмещения убытков от лиц, виновных в их причинении, в том числе в случае не предоставления доступа представителям Управляющей организации, а так же соответствующих подрядных организаций, аварийной службы и т.д., в занимаемое помещение.

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

2.3.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Требовать от Управляющей организации выполнения взятых ею обязательств в предоставлении услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и коммунальных услуг, в том числе устранения выявленных недостатков, выполнения перерасчета платы в связи с их некачественным предоставлением и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а так же за период временного отсутствия, в порядке, установленном законодательством РФ.

2.4.2. Своевременно получать качественные услуги (работы), предусмотренные настоящим договором, в соответствии с установленными нормами, стандартами, в том числе, на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные действующим законодательством

2.4.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана

предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ, а так же знакомится с документами, предусмотренными п. 2.1.7 Договора, на основании письменного заявления.

2.4.4. Использовать помещения и общее имущество МКД по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством РФ.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Обращаться с обоснованными жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

2.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к оплате размера платы за жилищно — коммунальные услуги, а так же о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственником.

2.4.8. В соответствии с Жилищным кодексом РФ выступать инициатором проведения общего собрания Собственников помещений МКД для решения вопросов, относящихся к его компетенции.

2.4.9. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых жилищно — коммунальных услуг с оформлением акта проверки.

2.4.10. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета потребления коммунальных услуг, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерения.

2.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ.

### **3. Контроль и приемка выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД по Договору.**

3.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями).

3.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

3.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя (иного уполномоченного лица) совета МКД не позднее 5 рабочих дней с даты обращения: о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;

- о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений в МКД;

- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;

- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в МКД в пользование третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);

3.2.2. Участие председателя совета МКД (иного уполномоченного лица) совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества Собственников помещений в МКД;

- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в приемке работ по содержанию и текущему ремонту, по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;

- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в



том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить получение такого уведомления, председателя совета МКД, собственника помещения, находящегося в муниципальной собственности, а в случае их отсутствия, любое лицо из числа Собственников о дате, времени и месте проведения мероприятий, из числа указанных в настоящем пункте за 5 (пять) рабочих дней до их проведения.

3.2.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 3.2.2 Договора составляется ежеквартальный отчет по форме согласно приложению № 3 к Договору.

3.3. Советом МКД совместно с Управляющей организацией составляются акты о нарушении условий Договора. Акт о нарушении составляется по требованию любой из Сторон Договора в случае:

- неправомерных действий Собственников;
- необеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников;
- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в помещении МКД граждан;
- причинения вреда общему имуществу Собственников.

3.4. Акт, предусмотренный пунктом 3.3. Договора должен содержать следующую информацию:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (Нанимателей);
- при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка повреждений имущества;
- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, Нанимателя, члена семьи Нанимателя).

#### **4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги**

4.1. Размер платы за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, определяется решением общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации, устанавливается с момента заключения настоящего договора сроком не менее чем на 1 (один) год, в расчете на 1 кв.м. общей площади помещения и составляет на момент заключения настоящего Договора **16 рублей 50 копеек** в месяц (Приложение №2).

За три месяца до истечения указанного срока Управляющая организация обязана направить Собственникам предложения об установлении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на будущий период, которые включают финансовое обоснование предлагаемых услуг и работ по каждому виду (с подробным расчетом), их объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания, в том числе с указанием на стоимость услуг и работ, выполняемых подрядчиками Управляющей организации.

В этих целях Управляющая организация направляет предложения председателю совета МКД (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников в случае отсутствия совета МКД), а также собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности заказным письмом или вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа Собственников заказным письмом или вручает их под роспись. Одновременно Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация не

вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать фото и/или выписки из них).

Собственники с учетом предложений Управляющей организации обязаны провести общее собрание на предмет установления размера платы на будущий период на основании утвержденных на общем собрании перечней работ и услуг. Если новый размер платы Собственниками не утвержден, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления за установлением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для данного МКД. В период до установления органом местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, применяется ранее действующий размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2. В случае, если при приеме платежа по настоящему договору, банками и иными платежными системами взимается комиссионное вознаграждение, расходы по оплате такого комиссионного вознаграждения несет Собственник или Пользователь помещения, плательщик платежа.

4.3. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников, Нанимателей и пользователей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг на индивидуальное потребление и общедомовые нужды.

4.4.1. Объем потребляемых коммунальных услуг на индивидуальное потребление определяется по показаниям индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4.2. При не оборудовании жилых помещений индивидуальным и (или) общим (квартирным) приборами учета соответствующей коммунальной услуги, и фактическом наличии временно проживающих потребителей в таком помещении, размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении.

При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд. Установление факта проживания, а также количества фактически проживающих граждан осуществляется при комиссионном обследовании представителями Управляющей организации и/или Советом дома с составлением актов о фактическом проживании, в которых указывается количество фактически проживающих в жилом помещении граждан, период их проживания (при возможности его определения за более ранний период времени, но не более 6-ти месяцев, предшествующих дню установления факта проживания, а в случае невозможности установления периода времени, то с месяца, в котором устанавливается факт проживания граждан без регистрации или уведомления Управляющей организации об изменении количества проживающих граждан в жилых помещениях). Акты составляются в двух экземплярах и подписываются персоналом Управляющей организации и не менее чем двумя свидетелями из числа соседей или 2-мя членами Совета дома.

Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывается Управляющей организацией пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней и оплачивается постоянно проживающим потребителями. Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, прекращается со дня, следующего за днем:

а) ввода в эксплуатацию индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета горячей воды, холодной воды и (или) электрической энергии, предназначенного для учета потребления такого (таких) коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие потребители;

б) окончания срока проживания таких потребителей в жилом помещении, который указан в заявлении собственника или постоянно проживающего пользователя о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями, но не ранее даты получения такого заявления.

4.4.3. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан, а так же в случае предоставления коммунальных услуг не надлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Перерасчет не производится, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.5. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды (кроме отопления и водоотведения) за расчетный период, определяется:

- при оборудовании МКД общедомовым (коллективным) прибором учета потребления коммунального ресурса как разность между объемом, исчисленным по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, и суммой объемов услуг, потребленных на индивидуальные нужды в каждом помещении;

- при отсутствии в МКД общедомового (коллективного) прибора учета потребления коммунального ресурса исходя из нормативов, установленных в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения и оплачивается Собственниками, Нанимателями и пользователями помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из норматива потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, установленного в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.

4.6. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Собственники, Наниматели и пользователи помещений в многоквартирном доме, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме), представленных путем доставки в индивидуальные почтовые ящики, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем и (или) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, определенном п.14.ст.155 Жилищного кодекса РФ.

4.9. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для невнесения платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.



## 5. Ответственность сторон

5.1. Собственники несут ответственность за надлежащее исполнение своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе за:

- а) не внесение или несвоевременное внесение платы за оказанные услуги и выполненные работы;
- б) за надлежащее содержание занимаемого помещения и находящегося в нем инженерного оборудования, а так же за надлежащее содержание общего имущества МКД;
- в) ущерб, причиненный имуществу Управляющей организации, вред причиненный сотрудникам управляющей и подрядных организаций, общему имуществу МКД или имуществу иных лиц, вследствие ненадлежащей эксплуатации конструктивных элементов и оборудования, расположенных внутри помещения, вследствие действий (бездействия), халатности, в результате ненадлежащего содержания занимаемого помещения и находящегося в нем инженерного оборудования, общего имущества МКД, в результате не обеспечения допуска в занимаемое помещение, лиц, имеющих право контроля и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ, за несвоевременность проведения капитального ремонта общего имущества, повлекшие за собой возникновение аварийной ситуации.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых обязательств. Ответственность Управляющей организации наступает за неисполнение или не надлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а именно, согласно перечню работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по предоставлению коммунальных услуг, с момента вступления договора в юридическую силу.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за действия и бездействие третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения обязательств по Договору.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за материальный ущерб, нанесенный аварийными ситуациями, возникшими в результате:

- изношенности конструктивных элементов и инженерных коммуникаций МКД, в том числе, в результате неисполнения собственниками обязанности по проведению своевременного капитального ремонта;
- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие нарушения Собственниками, Нанимателями и пользователями помещений в многоквартирном доме установленных правил пользования и содержания жилых и нежилых помещений, а равно непринятия разумных мер безопасности, защите и сохранению своего имущества.

5.6. Вред и ущерб подлежит возмещению за счет средств виновной стороны в полном объеме. Размер вреда и ущерба подлежит доказыванию со стороны лица, обратившегося за возмещением.

5.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам:

- Если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- Если невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера.

-Если невыполнение обязательств явилось следствием противоправных действий (бездействий) третьих лиц;

5.8. Внутренней границей эксплуатационной ответственности инженерных систем между общим имуществом в МКД и имуществом в помещении собственника является:

- На системе горячего, холодного водоснабжения, газоснабжения и отопления – первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков, расположенных в помещении (квартире), за исключением квартирных приборов отопления;

- На системе водоотведения – первое стыковое соединение ответвления от стояка канализации, расположенного в помещении (квартире);

- На системе электроснабжения – место присоединения индивидуального прибора учета электроэнергии к общедомовым сетям (кабелям), а в случае его отсутствия - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенные в этажном щитке;

5.9. Внешней границей сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены МКД, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД, но не далее внешней границы стены МКД, в том числе и по системе водоотведения. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

## 6. Особые условия

6.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

6.2. Условия Договора, ущемляющие права Собственников, Нанимателей и пользователей помещений в многоквартирном доме по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

6.3. Условия Договора подлежат исполнению соответствующей Стороной, если такие условия (части условий) не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

6.4. Признание одного или нескольких условий договора недействительными не влечет за собой признание недействительным договора в целом

## 7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Настоящий Договор считается заключенным после акцепта его Собственниками. Акцептом признается как подписание договора, так и утверждение условий договора решением общего собрания Собственников помещений, а равно, совершение действий во исполнение условий настоящего Договора.

Договор вступает в силу с «01» мая 2015 г. и действует в течении 1 года.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

7.3. В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

7.4. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечении двух месяцев со дня

получения Управляющей организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

7.5. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

7.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

7.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. Заключительные положения

8.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

8.3. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

8.4. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре, его копия размещается на официальном сайте управляющей организации.

## 9. Перечень приложений к Договору

Приложение № 1. Перечень, состав и техническое состояние общего имущества МКД;

Приложение № 2. Перечень, состав и периодичность работ и услуг, а так же размер платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту жилого помещения

Приложение № 3. Форма ежегодного (ежеквартального) отчета управляющей организации перед собственниками помещений МКД

## 10. Юридический адрес и реквизиты

### ООО «Лада Дом»

Юридический адрес: 404130 г. Волжский Волгоградской обл. ул. Машиностроителей, 9 Б  
р/сч 40702810110000022532 в филиале ЗАО АКБ «Экспресс-Волга» г. Волгоград  
к/сч 301018102000000000835 БИК 041806835 ОКПО 22428365 ОКВЭД 70.32.1  
ИНН 3435311173 КПП 343501001 ОГРН1143435001951 тел./факс: 39-91-06

Директор \_\_\_\_\_ О.А. Абрамова  
м.п.

Подтверждаем, что условия настоящего договора рассмотрены и утверждены решением общего собрания от «21» марта 2015 г.

Председатель общего собрания \_\_\_\_\_ /Миронцева Т.В./

Секретарь общего собрания \_\_\_\_\_ /Лихобабенко Р.А./

### Собственники:

Представитель собственника по доверенности главы городского округа – г. Волжский Волгоградской области от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_



4/22-4 от « 01 » « 05 » 2015 г

**Перечень, состав и техническое состояние  
общего имущества многоквартирного жилого дома  
по состоянию на " " 2015 г.**

Дом №41 по ул. Энгельса г.Волжский

**Управляющая организация - ООО "Лада Дом"**

**Общие сведения по строению:**

1. Год ввода в эксплуатацию: 1967
2. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): \_\_\_\_\_ отсутствует \_\_\_\_\_
3. Материал ограждающих конструкций (нужное подчеркнуть):  
из железобетонных панелей, из комбинированных материалов; кирпичный, крупноблочный,
4. Год последнего капитального ремонта: \_\_\_\_\_ не выполнялся \_\_\_\_\_
5. Число этажей: 5
6. Количество подъездов: 5
7. Количество квартир: 75
8. Наличие подвала, техподполья (нужное подчеркнуть), площадь: 634,6 м<sup>2</sup>
9. Наличие цокольного этажа: \_\_\_\_\_ отсутствует \_\_\_\_\_
10. Наличие чердака: \_\_\_\_\_ отсутствует \_\_\_\_\_
11. Строительный объем: 11833 м<sup>3</sup>
12. Общая площадь жилых помещений, кв. м.: 3284,3
13. Общая площадь нежилых помещений, кв.м: 0

**Результаты осмотра здания**

Комиссия в составе:

	Должность	Ф.И.О.
Председатель комиссии:	Директор ООО "Лада Дом"	Абрамова О.А.
Члены комиссии:	Гл. инженер ООО "Лада Дом"	Новичков В.Ф.
	Управляющий ООО "Лада Дом"	Данильцева О.Г.
	Исп.директор ООО "Техтранс"	Штаб К.К.
	Зам.директора ООО "ДВС-Сервис"	Вайсман И.Г.
	Директор ООО "Сфера чистоты"	Нестеренко С.Н.
Представители	Собственник кв. № 18	Александрович А.А.
собственников	Собственник кв. № 50	Вирсанова Т.Б.
помещений МКД	Собственник кв. №	

произвела осмотр визуально, без использования специальных технических устройств вышеуказанного здания, технического состояния основных конструкций, инженерных сетей и оборудования, элементов внешнего благоустройства. Испытание несущих конструкций не производилось.

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	ед. изм	объем	Описание элементов (система, конструкция , материал и прочее)	Техническое состояние или рекомендации
1	2	3	4	5	6
Земельный участок					
1	Площадь земельного участка	м²	-	-	отсутствует
Подвальные помещения					
1	Фундаменты	м.п.	-	ленточный	визуальный осмотр невозможен
2	Продукли	шт.	4	решетка	удовлетворительно
3	Двери	шт.	5	дерево/метал л	удовлетворительно
4	Запирающие устройства	шт.	5	замок	имеется
5	Ввод инженерных сетей через фундамент	шт.	2	ГВС	герметизация не нарушена
			1	ХВС	герметизация не нарушена
			1	КНЗ	герметизация не нарушена
Стены ( фасад)					
1	Несущие стены	м²	-	железобетон	удовл.состояние
2	Межпанельные швы	м.п.	1967,4	-	текущий ремонт
3	Балконы и лоджии	шт.	60	железобетон	требуется ремонт отдельных плит
4	Штукатурка	м²	-	-	отсутствует
5	Покраска	м²	-	-	отсутствует
6	Подъездные козырьки	шт/м ²	5/20	железобетон	текущий ремонт
7	Крыльца	шт/м ²	5/21,8	железобетон	текущий ремонт
8	Цоколь	м²	173,9	штукатурка	удовл.состояние
9	Отмостка	м²	260,85	асфальт	удовл.состояние
10	Примыкание отмостки к стене	м.п.	173,9	асфальт	удовл.состояние
11	Вытяжная вентиляция	м.п.	450	с естественным побуждением	удовл.состояние
12	Прямки	шт	-	-	отсутствуют
ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ					
1	Лестничные клетки	м2	341	ж/б марши	удовл.состояние
2	Коридоры общего пользо	м2	-	-	отсутствуют
3	Окна	м²	44	остекление	удовл.состояние
		шт	20	столярн. изд.	удовл.состояние
4	Двери внутренние	шт/м ²	5/9	столярн. изд.	удовл.состояние
5	Двери наружные:	шт/м ²	5/12	метал. домофон	удовл.состояние
6	Перила	м.п.	125	дерево	пластик
7	Колясочная	шт/м ²	-	-	отсутствуют
	лифтерная	шт/м ²	-	-	отсутствуют
	пожарный проход	шт/м ²	-	-	отсутствуют
КРЫШИ-КРОВЛИ					
1	Кровля	м²	974,3	бикрост	удовл.состояние
2	Примыкание	м2	28,2	бикрост	удовл.состояние
3	Люки выходов на кровлю	шт	1	столярное изд.	удовл.состояние
4	Водостоки	м.п.	-	-	отсутствует
5	Подключение внутреннего	шт.	-	-	отсутствует

## ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И ОБОРУДОВАНИЕ

## 1. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения

1.1	Узел ХВС	шт.	1	неавтомат	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт
1.2	Протяженность трубопровода	м	188	труба стальн., полипропилен	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт
1.3	Коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды	шт.	1	-	удовл. состояние
1.4	Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков	шт.	75	металл	удовл. состояние
1.5	Поливочный т/п	шт.	1	-	удовл. состояние
1.6	Насосы	шт.	-	-	отсутствует

## 2. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения

2.1	Узел ГВС	шт.	1	неавтомат	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт
2.2	Протяженность трубопровода	м	188	труба стальн., полипропилен	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт
2.3	Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков	шт.	75	металл	удовл. состояние
2.4	Изоляция трубопроводов	м.п.	75	ПСХТ	имеется

## 3. Внутридомовая инженерная система газоснабжения

3.1	Протяженность трубопровода	м	300	труба стальн.	удовл. состояние
3.2	Коллективный (общедомовой) прибор учета газа	шт.	-	отсутствует	удовл. состояние
3.3	Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков	шт.	75	чугунный вентиль	удовл. состояние

## 4. Внутридомовая система отопления

4.1	Тепловой узел	шт.	1	неавтомат	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт
4.2	Протяженность трубопровода	м	1623	труба стальн., полипропилен	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт
4.3	Регулирующая и запорная арматура	шт.	78	задвижка, вентиль, кран пробковый.	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт
4.4	Контрольно-измерительный комплекс тепловой энергии и теплоносителя	шт.	1	-	удовл. состояние
4.5	Отопительные приборы на л/клетках	шт.	20	чугун	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт
4.6	Изоляция трубопроводов	м.п.	348	ПСХТ	имеется

## 5. Внутридомовая система электроснабжения

5.1	Вводно - распределительные устройства (ВРУ)	шт.	1	-	неудовлетворительно
5.2	Рубильник-разъединитель (РУ-Р) в составе (ВРУ)	шт.	3	-	неудовлетворительно
5.3	Кол-во светильников, ламп накаливания в МОП	шт.	25	патрон E27	имеется
5.4	Распределительная сеть общ. освещения	м	240	АП4В 2х2,5	неудовлетворительно



5.5	Распред сети общ. дом эл. обор. (лифты, насосы)	м	-		отсутствует
5.6	Распределительные щиты эл. оборуд. ЩР-О	шт	-		отсутствует
5.7	Электрические установки систем дымоудаления	шт	-	-	отсутствует
5.8	Система автоматической пожарной сигнализации и дымозадымления	шт.	-	-	отсутствует
5.9	Грузовой лифт	шт.	-	-	отсутствует
5.10	Пассажирский лифт	шт.	-	-	отсутствует
5.11	Грузопассажирский	шт	-	-	отсутствует

#### 6. Внутридомовая система канализации

6.1	Протяженность трубопровода	м	386	чугун, ПВХ	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт
6.2	Количество крышек ревизий	шт.	55	чугун, ПВХ	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт
6.3	Количество выпусков	шт.	1	чугун.	превышен нормативный срок эксплуатации, требуется кап. ремонт;

#### Подписи членов комиссии

Должность	Ф.И.О.	Подпись
Директор ООО "Лада Дом"	Абрамова О.А.	
Гл. инженер ООО "Лада Дом"	Новичков В.Ф.	
Управляющий ООО "Лада Дом"	Данильцева О.Г.	
Исп. директор ООО "Техтранс"	Штаб К.К.	
Зам. директора ООО "ДВС-Сервис"	Вайсман И.Г.	
Директор ООО "Сфера чистоты"	Нестеренко С.Н.	
Собственник кв. № 48		
Собственник кв. № 30		

Перечень, состава и периодичность работ и услуг, а также размер платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту жилого помещения многоквартирного дома №41 по ул.Энгельса

Техническая характеристика дома	Ед.изм	Всего
Количество этажей	шт	5
Количество квартир	шт	75
Количество подъездов	шт	5
Площадь дома	м <sup>2</sup>	3284,3
Площадь жилых помещений	м <sup>2</sup>	3284,3
Площадь нежилых помещений	м <sup>2</sup>	0
Количество лифтов	шт	0
Количество мусоропроводов	шт	0
Количество общедомовых приборов учета ХВС	шт	1
Количество общедомовых приборов учета ГВС	шт	1
Количество общедомовых приборов учета отопления	шт	2
Наличие ситем противопожарной автоматики	шт	0
Асфальтобетонное покрытие (отмостки, детские, бельевые и спортивные площадки, тротуары, бордюры)	м <sup>2</sup>	1045
Проезды внутриквартальные	м <sup>2</sup>	802
Зеленая зона	м <sup>2</sup>	4337
Количество зеленых насаждений	шт	0
Площадь крыльца	м <sup>2</sup>	21,8
Количество проживающих	чел.	176
Площадь кровли	м <sup>2</sup>	974,3
Площадь подвала	м <sup>2</sup>	634,6
Количество теплоузлов	шт	1

Собственники согласовали, что для определения размера платы за уборку территории применяется площадь земельного участка по фактическому использованию. При этом, содержание объектов благоустройства и озеленения, расположенных на земельном участке, не входящем в состав общего имущества многоквартирного дома, границы которого определены кадастровым паспортом, Собственники Управляющей организации не поручают.

Наименование работ	Периодичность	цена за год	Стоимость работ на 1 м2 общей площади в месяц, руб
Санитарное содержание многоквартирных домов и их территорий и благоустройство			
Уборка мест общего пользования (подъезд и лифт)			
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	17 022,72	0,4319
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в год	739,97	0,0188
Влажная протирка поверхностей стен, почтовых ящиков, отопительных приборов, трубопроводов, перил, осветительных приборов, дверей, электрощитков (генеральная уборка подъезда)	1 раз в год	674,04	0,0171
Обметание пыли с потолков и стен	1 раз в год	597,24	0,0152
Мытье окон и подоконников (генеральная уборка подъезда)	1 раз в год	289,52	0,0073
Уборка придомовой территории (асфальтобетонного покрытия и крылец) в зимний период			0,0000
Подметание, очистка от снега и наледи крылец	3 раза в месяц	227,59	0,0058

Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 5 см	3 раза в месяц	930,89	0,0236
Подметание асфальтобетонного покрытия	1 раз в неделю	5 910,40	0,1500
Очистка от льда и наледи асфальтобетонного покрытия	3 раза в месяц	3 490,83	0,0886
Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	436,80	0,0111
Посыпка асфальтобетонного покрытия песком в зимний период	3 раза в месяц	30 357,25	0,7703
<b>Уборка придомовой территории (асфальтобетонного покрытия и крылец) в летний период</b>			0,0000
Подметание асфальтобетонного покрытия	3 раз в неделю	27 778,88	0,7048
Подметание крылец	1 раз в неделю	67,58	0,0017
Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	655,20	0,0166
Сбор случайного мусора	1 раз в неделю	6 722,35	0,1706
Уборка «зеленой» зоны граблями во время листопада и весной	2 раза в год	12 750,78	0,3235
Покос травы триммером с последующей уборкой покосенной травы	2 раза в месяц	10 963,94	0,2782
Погрузка мусора вручную	1 раз в год	4 172,48	0,1059
<b>Уборка козырьков, подвальных и чердачных помещений, закрытие общих помещений</b>			0,0000
Очистка и дезинфекция подвальных помещений после засора канализации	2 раза в год	596,52	0,0151
Откачка вод из подвала насосом после затопления	1 раз в год	742,48	0,0188
Уборка подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	1 821,30	0,0462
Навешивание замков на подвальные и чердачные двери, металлические решетки и лазы	1 раз в год	128,75	0,0033
<b>Ремонтные работы по подъезду (окна, двери)</b>			0,0000
Остекление оконного проема в деревянных переплетах	1 раз в год	551,14	0,0140
Ремонт дверных и оконных заполнений	1 раз в год	3 065,53	0,0778
Укрепление или регулировка пружин на входных дверях	1 раз в год	286,50	0,0073
<b>Ремонт МАФ, крылец</b>			0,0000
Окраска МАФ	1 раз в год	1 845,30	0,0468
<b>Прочистка вентиляционных каналов</b>			0,0000
Прочистка вентиляционных каналов	1 раз в год	1 186,20	0,0301
<b>Профилактический осмотр технического состояния инженерных систем и оборудования дома</b>			0,0000
Осмотр помещения	1 раз в год	5 163,75	0,1310
Осмотр инженерных сетей и инженерного оборудования в пределах помещения	1 раз в год	622,80	0,0158
Составление акта осмотра		2 312,25	0,0587
Работа, сопутствующая профилактическому осмотру помещений МКД	1 раз в год	1 972,91	0,0501
Осмотр теплового узла управления, системы теплоснабжения и горячего водоснабжения с целью проверки готовности к прохождению отопительного периода (сдача ТУ и системы с составлением акта готовности)	1 раз в год	560,47	0,0142
Осмотр подвальных и чердачных помещений	1 раз в год	60,87	0,0015
Профилактический осмотр вентиляционных каналов	1 раз в год	1 487,25	0,0377
<b>Весенний и осенний осмотры</b>			0,0000
Осмотр МКД в рамках весеннего/осеннего осмотра	2 раза в год	2 021,14	0,0513
Составление акта весеннего/осеннего осмотра	2 раза в год	322,72	0,0082
<b>Смена отдельных участков трубопровода (из стальных водогазопроводных труб)</b>			0,0000
Смена участка трубопровода ХВС Ø 15-25 мм без сварки	1 раз в год	190,00	0,0048
Смена участка трубопровода ГВС Ø 15-25 мм без сварки	1 раз в год	190,00	0,0048
Смена участка трубопровода отопления Ø 15-25 мм без сварки	1 раз в год	2 143,85	0,0544
Смена участка трубопровода ХВС Ø 15-32 мм со сваркой	1 раз в год	318,59	0,0081
Смена участка трубопровода ГВС Ø 15-32 мм со сваркой	1 раз в год	318,59	0,0081
Смена участка трубопровода отопления Ø 15-32 мм со сваркой	1 раз в год	2 875,79	0,0730
Смена участка трубопровода ХВС Ø 40-65 мм со сваркой	1 раз в год	272,28	0,0069
Смена участка трубопровода ГВС Ø 40-65 мм со сваркой	1 раз в год	272,28	0,0069
Смена участка трубопровода отопления Ø 40-65 мм со сваркой	1 раз в год	1 263,40	0,0321
Разборка теплоизоляции трубопроводов	1 раз в год	85,11	0,0022
Устройство изоляции и оберточного слоя труб	1 раз в год	3 836,90	0,0974
<b>Смена отдельных участков трубопровода из стальных водогазоразборных труб на полимерные (полипропиленовые)</b>			0,0000



<b>трубы, смена отдельных участков трубопровода из полимерных труб</b>			
Смена стальных трубопроводов ХВС на полимерные (полипропилен) диаметром до 40 мм	1 раз в год	412,79	0,0105
Смена стальных трубопроводов ГВС на полимерные (полипропилен) диаметром до 40 мм	1 раз в год	457,99	0,0116
Смена стальных трубопроводов отопления на полимерные (полипропилен) диаметром до 40 мм	1 раз в год	3 100,55	0,0787
Смена стальных трубопроводов ХВС на полимерные (полипропилен) Ø 50—75 мм	1 раз в год	664,01	0,0168
Смена стальных трубопроводов ГВС на полимерные (полипропилен) Ø 50—75 мм	1 раз в год	801,01	0,0203
Смена стальных трубопроводов отопления на полимерные (полипропилен) Ø 50—75 мм	1 раз в год	2 973,35	0,0754
<b>Смена отдельных участков трубопровода (канализация)</b>			0,0000
Смена чугунных трубопроводов на полиэтиленовые, диаметром 100 мм	1 раз в год	21 932,50	0,5565
Смена чугунных трубопроводов на полиэтиленовые, диаметром 160 мм	1 раз в год	6 004,00	0,1523
<b>Врезки в трубопроводы</b>			0,0000
Врезка в действующие трубопроводы из стальных водогазоразборных труб диаметром до 50 мм	1 раз в год	9,06	0,0002
Врезка в действующие трубопроводы из стальных водогазоразборных труб диаметром до 100 мм	1 раз в год	13,20	0,0003
Врезка в действующие внутренние сети трубопроводов отопления и водоснабжения диаметром 15 мм	1 раз в год	95,10	0,0024
Врезка в действующие внутренние сети трубопроводов отопления и водоснабжения диаметром 20 мм	1 раз в год	103,48	0,0026
<b>Текущий ремонт трубопровода</b>			0,0000
Заделка свищей установкой хомутов	1 раз в год	1 460,50	0,0371
Заделка свищей диаметром: 50 мм	1 раз в год	1 109,65	0,0282
Заделка свищей диаметром: 80 мм	1 раз в год	2 046,38	0,0519
Заваривание свищей	1 раз в год	869,50	0,0221
Восстановление разрушенной теплоизоляции	1 раз в год	8 825,20	0,2239
Уплотнение стоев	1 раз в год	755,76	0,0192
<b>Смена и ревизия трубопроводной арматуры</b>			0,0000
Смена вентиля ХВС Ø 15—25 мм	1 раз в год	1 144,22	0,0290
Смена вентиля ГВС Ø 15—25 мм	1 раз в год	1 144,22	0,0290
Смена вентиля отопления Ø 15—25 мм	1 раз в год	940,80	0,0239
Смена задвижки ГВС до Ø 50 мм	1 раз в год	530,89	0,0135
Смена задвижки ХВС до Ø 100 мм	1 раз в год	619,04	0,0157
Смена задвижки отопления до Ø 100 мм	1 раз в год	1 238,08	0,0314
Ревизия задвижки ХВС со снятием	1 раз в год	238,58	0,0061
Ревизия задвижки ГВС со снятием	1 раз в год	357,87	0,0091
Ревизия задвижки отопления со снятием	1 раз в год	477,16	0,0121
Регулировка и набивка сальников на задвижке ХВС	1 раз в год	191,52	0,0049
Регулировка и набивка сальников на задвижке ГВС	1 раз в год	287,28	0,0073
Регулировка и набивка сальников на задвижке отопления	1 раз в год	383,04	0,0097
<b>Прочистка инженерных сетей</b>			0,0000
Профилактическая чистка и устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	2 раза в год по графику	17 231,60	0,4372
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов в сложных условиях (внутридомовая)	1 раз в год	18 260,16	0,4633
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов в сложных условиях (дворовая)	1 раз в год	362,09	0,0092
<b>Гидравлические испытания инженерных систем</b>			0,0000
Гидравлические испытания теплового узла управления (опрессовка теплового узла)	1 раз в год	85,64	0,0022
Гидравлические испытания системы отопления с теплового узла управления (опрессовка системы отопления)	1 раз в год	513,83	0,0130
<b>Система отопления</b>			0,0000
Консервация системы отопления	1 раз в год	125,79	0,0032
Запуск системы отопления	1 раз в год	85,00	0,0022

Регулировка системы отопления	1 раз в год	503,16	0,0128
Развоздушивание стояков и отопительных приборов	1 раз в год	1 241,13	0,0315
Слив и наполнение водой системы отопления	1 раз в год	20,97	0,0005
Промывка системы отопления гидродинамическим способом	1 раз в год	931,80	0,0236
Очистка грязевиков	1 раз в год	166,08	0,0042
<b>Работы, сопутствующие сантехническим работам</b>			0,0000
Пробивка отверстий в стенах и перекрытиях с их заделкой	1 раз в год	1 177,65	0,0299
<b>Отключение сантехнического оборудования</b>			0,0000
Зачеканка раструбов КНЗ до 100 мм	1 раз в год	4 326,16	0,1098
<b>Установка, обслуживание оборудования и КИПиА</b>			0,0000
Установка устройств защиты от аварийного повышения давления	1 раз в год	210,40	0,0053
Установка обратных клапанов со сваркой	1 раз в год	576,72	0,0146
Установка ТРЖ со сваркой	1 раз в год	639,24	0,0162
Очистка и заполнение маслом гильз под термометры	1 раз в год	73,40	0,0019
Демонтаж манометра для поверки	1 раз в год	157,25	0,0040
<b>Осмотр технического состояния инженерных систем и оборудования дома</b>			0,0000
Профилактический осмотр технического состояния трубопровода, сварных, фланцевых, резьбовых соединений	1 раз в неделю	9 519,12	0,2415
<b>Снятие показаний и замер параметров</b>			0,0000
Замер параметров теплоносителя в тепловом узле управления с занесением в журнал	1 раз в неделю	817,70	0,0207
Снятие показаний в узлах коммерческого учета	1 раз в месяц	100,56	0,0026
<b>Осмотр, Техническое обслуживание, Испытание электрооборудования и сетей</b>			0,0000
Шкафы ВРУ комплектные со встроеными вводными, переключающими рубильниками разьеденителями	1 раз в месяц	241,20	0,0061
Рубильник ВРУ раздельный вводной, переключающий, разьеденительный	1 раз в месяц	241,20	0,0061
Щиток - шкаф групповой распределительный ЩР-Э	1 раз в месяц	2010,00	0,0510
Осветительная аппаратура (светильники, прожектора освещения и т.п.)	1 раз в месяц	291,00	0,0074
Электро установочнык изделия (выключатели, розетки и т.п.)	1 раз в месяц	360,84	0,0092
Измерительный комплекс приборов общедомового учета электроэнергии	1 раз в месяц	1791,24	0,0454
Электрические сети кабель-провод	2 раза в год	1767,78	0,0449
Комплексное испытание электрооборудования МКД с составлением протокола	1 раз в год по графику	765,00	0,0194
Снятие показаний электросчетчиков и согласование с ВМЭС и ВЭС	1 раз в месяц	48,36	0,0012
<b>Внеплановый текущий ремонт электрооборудования</b>			0,0000
Измерительный комплекс приборов общедомового учета электроэнергии	1 раз в год	80,40	0,0020
Электрические сети кабель-провод	1 раз в год	2986,65	0,0758
<b>Планово предупредительный ремонт (ППР) электрооборудования</b>			0,0000
Шкафы ВРУ комплектные со встроеными вводными, переключающими рубильниками разьеденителями	2 раз в год	1340,48	0,0340
Рубильник ВРУ раздельный вводной, переключающий, разьеденительный	2 раз в год	2214,00	0,0562
Щиток - шкаф групповой распределительный ЩР-Э	2 раз в год	7818,50	0,1984
Измерительный комплекс приборов общедомового учета электроэнергии	2 раз в год	160,80	0,0041
<b>Внеплановая частичная и плановая замена неисправного электрооборудования и электрических сетей</b>			0,0000
Лампы накаливания, ДРЛ, ДНаТ к светильникам	2 раз в год	739,50	0,0188
Предохранители (плавкая вставка)	1 раз в год	3405,60	0,0864
<b>Дополнительные работы</b>			0,0000
Санитарно-профилактических мероприятий по борьбе с переносчиками инфекционных заболеваний	1 раз в месяц	2 056,10	0,0522
Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в месяц	61 171,20	1,5521
Вывоз крупногабаритного мусора, листвы и строительного мусора	1 раз в месяц	24 032,40	0,6098
Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (отопление, ХВС, ГВС)	1 раз в месяц	6 300,00	0,1599
Техническое обслуживание мягких кровель	1 раз в месяц	34 607,14	0,8781
Техническое обслуживание внутридомового газового	1 раз в год по	326,67	0,0083

оборудования, резьбовое соединение до 32мм	графику		
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, резьбовое соединение до 40мм	1 раз в год по графику	210,00	0,0053
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, стояк	1 раз в год по графику	780,00	0,0198
Управление МКД	1 раз в месяц	190 358,03	4,8300
Дежурство аварийной службы	1 раз в месяц	27 588,12	0,7000
Сумма итого за год		<b>650 307,49</b>	
Сумма итого за месяц		<b>54 192,29</b>	
			<b>16,50</b>



**Форма отчета управляющей организации  
перед собственниками помещений многоквартирного дома**

Отчет о работе Управляющей организации за период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_  
МКД № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

Сведения о собираемости платы за жилищно-коммунальные услуги  
за \_\_\_\_\_ (период) МКД № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

Статья начисления	Остаток средств на _____, 20_____, руб.	Начислено населению за _____ (период), руб.	Фактически уплачено в за _____ (период), руб.	Корректир овка (руб.)	Остаток средств на _____, руб.

Сведения о расходовании средств, поступивших от населения  
а жилищно-коммунальные услуги за \_\_\_\_\_ (период)  
МКД № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

Статья начисления	Остаток средств на _____, _____, руб.	Поступило от населения за _____ (период), руб.	Фактические расходы УК за _____ (период), руб.	Остаток средств на _____, руб.

Фактически выполнено работ, услуг за \_\_\_\_\_ (период)  
МКД № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование выполненных работ (услуг)	Ед.изм	Вып. объем работ за _____ (период)	Сумма, руб.
1	2	3	4	5
	<b>Перечень работ (услуг)</b>			
	<b>Итого расходов по МКД, руб.</b>			