Договор № \_2\_\_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом по ул. Лазо, д. 2А

г. Зеленогорск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2023

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Техническое обслуживание и ремонт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Мацияшко Дмитрия Валериевича, действующего на основании Устава и протокола общего собрания учредителей от 17.04.2023 № 8, с одной стороны, и муниципальное образование город Зеленогорск Красноярского края в лице Отдела городского хозяйства Администрации ЗАТО г. Зеленогорск в лице начальника Отдела городского хозяйства Администрации ЗАТО г. Зеленогорск А.Б. Шмелева, действующего на основании Положения об Отделе городского хозяйства Администрации ЗАТО г. Зеленогорск, утвержденного решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорск от 19.12.2022 № 44-217р, осуществляющего полномочия наймодателя жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Лазо, д. 2А (далее - многоквартирный дом), на основании постановления Администрации ЗАТО г. Зеленогорск от 23.03.2017 № 67-п «О выполнении полномочий наймодателя, собственника жилых помещений муниципального жилищного фонда», именуемый в дальнейшем «Собственник, Собственник помещения в многоквартирном доме», совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Общие** **положения**

1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, подписанным 07.06.2023.

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

1.3. При исполнении Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»), иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Собственником жилого помещения в многоквартирном доме является муниципальное образование город Зеленогорск Красноярского края и жилое помещение предоставляется гражданам, проживающим в таком жилом помещении, на основании договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее – наниматель жилого помещения).

**2.** **Цель договора**

Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома, обеспечение сохранности, надлежащего управления и содержания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом.

**3. Предмет Договора**

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме в течение согласованного Договором срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме в соответствии с перечнем, который приведен в приложении № 1 к Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Состав общего имущества и характеристика многоквартирного дома определены актом о состоянии общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, согласно приложению № 2 к Договору.

**4. Права и обязанности Сторон**

**4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Направить в течение 20 календарных дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 календарных дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), подписанный Управляющей организацией проект Договора Собственнику помещения в многоквартирном доме для подписания указанного Договора в порядке, установленном [статьей 445](consultantplus://offline/ref=13462DF9F512720AD0138B65BC5EDB51F699D35C87FE56C31A7D04A48DE8BE9A0D632178183BB4B66AEBC65558081F936CF07A4DA8BB9BDDNEvCE) Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.2. Начать выполнять возникшие по результатам конкурса обязательства в срок не более 30 календарных дней с даты подписания Собственником и Управляющей организацией Договора.

4.1.3. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации.

4.1.4. В течение срока действия Договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме безопасными для жизни и здоровья нанимателей жилых помещений и не причиняющими вреда их имуществу способами.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности, их стоимости содержится в приложении № 1 к Договору. Изменения в данный перечень вносятся путем заключения Сторонами Договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо при наступлении обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет нанимателю жилого помещения счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять предусмотренные Договором работы и оказывать услуги.

4.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на объекты управления, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника, нанимателя знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.8. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, нанимателя жилого помещения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и Договором.

4.1.9. Организовывать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

4.1.10. Устранять все выявленные недостатки за свой счет или осуществлять перерасчёт в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных услуг ненадлежащего качества.

4.1.11. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями.

4.1.12. Обеспечивать исполнение обязательств по уплате Собственнику помещений, нанимателю жилого помещения в многоквартирном доме средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору. В возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Собственника помещений в многоквартирном доме, нанимателя жилого помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

4.1.13. Осуществлять ежемесячное возобновление обеспечения исполнения обязательств в случае его реализации по уплате Собственнику, нанимателю жилого помещения средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.1.14. Обеспечивать начисление нанимателю жилого помещения платы за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом и другие услуги и предоставлять платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.15. Обеспечивать прием от нанимателя жилого помещения платы за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом и другие услуги.

4.1.16. В случае установления для нанимателей постановлением Администрации ЗАТО г. Зеленогорск платы за содержание и ремонт помещений в меньшем размере, чем размер платы, установленный Договором, требовать в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от Собственника доплаты оставшейся части платы в согласованном порядке с Управляющей организацией.

4.1.17. Предоставлять по запросу (обращению) Собственника и нанимателя жилого помещения информацию, сведения, документы, копии документов в сроки, установленные Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

4.1.18. Рассматривать все претензии Собственника и нанимателя жилого помещения, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.19. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и нанимателя жилого помещения, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

4.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомлять нанимателя жилого помещения о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

4.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации нанимателем жилого помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

4.1.22. Информировать в письменной форме нанимателя жилого помещения об изменении размера платы за жилое помещение не позднее чем за 30 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

4.1.23. Обеспечивать Собственника, нанимателя жилого помещения действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.24. Представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, в судебных и иных инстанциях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.25. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.26. Разрабатывать текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.27. Ежегодно до 31 марта текущего года представляет Собственнику помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

4.1.28. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственником, нанимателями жилых помещений в счет обязательств по Договору, и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации.

4.1.29. Вести реестр нанимателей жилых помещений, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению многоквартирным домом.

4.1.30 Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

4.1.31. Не допускать использования общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственника о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственника, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

4.1.32. Исполнять иные обязанности в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

4.2.Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по многоквартирному дому, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Ограничивать, приостанавливать предоставление услуг по договору в случаях и в порядке, предусмотренных разделом ХI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.2.3. Взыскивать с Собственника, нанимателя жилого помещения сумму неплатежей, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2.4. Оказывать за дополнительную плату дополнительные услуги и выполнять дополнительные работы по договорам, заключаемым с Собственником.

4.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях нанимателя жилого помещения.

4.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник, наниматель жилого помещения обязуются:

4.3.1. Вносить плату за жилое помещение ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- другие требования законодательства.

4.3.3. Предоставлять в 10-дневный срок Управляющей организации сведения:

- об изменениях количества граждан, проживающих в помещении (ях) нанимателя жилого помещения, о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору.При этом наниматель жилого помещения обязаны предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых с помещением (ими), указанным в преамбуле Договора, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника.

4.3.4. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

4.3.5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.6. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.7. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.8. . Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.9. Ознакомить нанимателя жилого помещения с условиями Договора.

4.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.11. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.3.12. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории, неисправности сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

4.3.13. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

4.3.14. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

4.3.15. В период производства дополнительных ремонтно-строительных работ и работ по благоустройству Собственник, наниматель жилого помещения обязуется возмещать Управляющей организации дополнительные расходы в размерах, определяемых в дополнительном соглашении между сторонами договора, которое заключается при оказании услуг.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края и муниципальными правовыми актами г. Зеленогорска применительно к условиям настоящего Договора.

4.4. Собственники, наниматель жилого помещения не вправе:

4.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных системах, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

4.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.

4.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

4.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

4.5. Собственник, наниматель жилого помещения имеет право:

4.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными правовыми актами и Договором.

4.5.2. Требовать снижения платы за жилищные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.5.3. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

4.5.4. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной слуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;

- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;

- безвозмездного повторного выполнения работы;

- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

4.5.5. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

4.5.6. Выбрать лиц, которым Управляющая организация, будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по Договору.

4.5.7. Осуществлять другие права, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, муниципальными правовыми актами г. Зеленогорска применительно к условиям Договора.

**5. Цена и порядок расчетов**

5.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, а также иных жилищных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ в течение года, приведенном в приложении № 1 к настоящему Договору.

5.2. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома для нанимателей жилых помещений устанавливается на основании постановления Администрации ЗАТО г. Зеленогорск.

5.3. Наниматель жилого помещения производит оплату в рамках Договора за следующие услуги: - содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт.

Наниматель жилого помещения оплачивает коммунальные услуги за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление, ТКО в порядке, установленном статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. Плата за содержание и ремонт жилья, включающая плату за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, определяется для каждого нанимателя жилого помещения исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле занимаемого им помещения в праве общей собственности Собственника таких помещений на общее имущество.

5.5. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

5.6. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия Договора в соответствии с настоящим разделом Договора и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

5.7. В случае если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы за жилое помещение меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится Собственником этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке.

5.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 1 к настоящему Договору, или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

5.9. Для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения, установленной для нанимателей жилого помещения Управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ, содержащиеся в смете, направленной Администрацией ЗАТО г. Зеленогорск в соответствии с [пунктом 11](consultantplus://offline/ref=DF17A88CAFC54E7C399E916CA4A36DBDEA84AD3F982E3307455949FCE7421FA294DC3E81430A5761ED6347A98935B619548907A5272013CAS4i6I) Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

5.10. Наниматель не вправе требовать изменения размера платы, 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.

5.11. Наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

5.12. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

5.13. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/ref=DEA923A1341C20B169A71D7A45EDAF84728355D68AE4F3DCE8F1DAED21932886175494BE1A3047B9152A7F2B45A1946C87A0130A0BAF9E37u9tCI) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.14. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения возникает у нанимателя жилого помещения с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника, нанимателя жилого помещения от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.15. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.16. Наниматель жилого помещения вносит плату за услуги по содержанию и текущему ремонту Управляющей организации в сроки, указанные в пункте 5.15 настоящего Договора, в соответствии с выставляемыми платежными документами, указанными в пункте 5.17 Договора.

5.17. Оплата нанимателем жилого помещения оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям законодательства формы документов).

5.18. В платежном документе указываются:

а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного жилищного фонда - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети «Интернет»;

в) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды, в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг;

г) общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме, за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

д) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;

е) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

ж) штриховые коды, предусмотренные [ГОСТ Р 56042-2014](consultantplus://offline/ref=7C28AA2D0E34AA53650468DA53181231A4491D58A733B0E3E5938ECBABC59FFC7750E4A4B98A605C790DFBz438J);

з) другие сведения, подлежащие в соответствии с Правилами, нормативными [актами](consultantplus://offline/ref=7C28AA2D0E34AA5365046BCF4A181231A149165DAE67E7E1B4C680CEA395C5EC6119EBA3A78A63407C06AD1A467914E6D4FCB55573F72BB1z633J), регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, включению в платежные документы.

5.19. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора управления, предоставляются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Красноярского края, а также в случае предоставления нанимателем жилого помещения документов, подтверждающих право на льготы.

5.20. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием нанимателя размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

5.21. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома для нанимателей жилого помещения ежегодно устанавливается постановлением Администрации ЗАТО г. Зеленогорск.

5.22. Управляющая организация не реже 1 раза в год представляет в Администрацию ЗАТО г. Зеленогорск документы для расчета размера платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.23. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5.24. Капитальный ремонт общего имущества на объектах управления проводится за счет Собственника.

**6. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору**

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организаций Договора осуществляется Собственником или уполномоченными представителями Собственника в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

6.2. Контроль осуществляется путем:

6.2.1. Получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

6.2.2. Предоставления по запросу Собственника, нанимателя жилого помещения в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору, в том числе:

- справки об объемах выполненных работ и оказанных услуг;

- справки о сумме собранных с Собственников, нанимателя жилого помещения денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных Договором;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии, часах приема Собственника, нанимателя жилого помещения руководителем и специалистами Управляющей организации.

Собственники, наниматели жилого помещения не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2.3. Предоставления Управляющей организацией ежегодного отчёта о выполнении обязательств по Договору за предыдущий год не позднее 31 марта текущего года.

6.2.4. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.

6.2.5. Участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

6.2.6. Участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

6.2.7. Составления актов о нарушении условий Договора.

6.2.8. Ознакомления Собственником, нанимателем жилого помещения за 15 дней до окончания срока действия Договора с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведениями о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. Управляющая организация несет ответственность:

7.2.1. За ущерб, причиненный имуществу Собственника, нанимателя жилого помещения в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерацией.

7.2.2. За качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственником, нанимателем жилого помещения на эти цели на дату исполнения обязательств.

7.2.3. По сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями.

7.3. Собственник, наниматель жилого помещения несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

7.3.1. Собственник, наниматель жилого помещения несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных Договором.

7.3.2. В случае неисполнения Собственником, нанимателем жилого помещения обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих (занимающих) ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник, наниматель жилого помещения несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

7.3.3. Собственник, наниматель жилого помещения, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в Договоре, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3.4. Собственник, наниматель жилого помещения несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3.5. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организации и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) непринятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

7.6. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома в случае отказа Собственников произвести оплату по статье капитальный ремонт.

8. **Порядок изменения и расторжения Договора**

8.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в [порядке](consultantplus://offline/ref=1283677BF85C532B13EC6DD4ED649FC3C2B4D8ECACCA216188E421CEAEF9BBAE6C81C45289E4ACC422938A7BB0D747716F694B56EFD26F3DbCBFF), предусмотренном гражданским законодательством.

8.2. Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке:

- по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору,

- по инициативе Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если управляющая организация не выполняет условий Договора.

б) по соглашению сторон.

в) в судебном порядке.

г) в связи с окончанием срока действия Договора.

д) вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с пунктами 8.5 Договора.

ж) при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица.

з) по требованию Собственников Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушение пункта 4.1.13 Договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном Договором размере.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон по основаниям, указанным в подпункте «а» пункта 8.2 Договора, инициирующая Сторона одновременно с уведомлением второй Стороны уведомляет Администрацию ЗАТО г. Зеленогорск для проведения нового открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не позднее, чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.5. Расторжение Договора не является для Собственника, нанимателя жилого помещения основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ, связанных с управлением многоквартирным домом, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником, нанимателем жилого помещения средств за работы (услуги) по Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника, нанимателя жилого помещения о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный Собственником, нанимателем жилого помещения счет.

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

8.8. При расторжении Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной управляющей организации, либо Собственнику многоквартирного дома.

**9. Особые условия**

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником, нанимателями жилых помещений в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.3. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

9.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

**10. Срок действия Договора**

10.1. Договор заключен сроком на **три года и действует с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

10.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

**11. Заключительные положения**

11.1. Договор подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

11.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

11.3. Уполномоченным представителем Управляющей организации для решения текущих вопросов и оперативного взаимодействия с Собственником является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

11.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Лазо, д. 2А, являющегося объектом конкурса

- Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

11. Реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация | Собственник |
|  | Отдел городского хозяйства Администрации ЗАТО г. Зеленогорск (ОГХ)  ИНН 2453006639 / КПП 245301001 / ОГРН 1022401485480  Юридический/Почтовый адрес: 663690, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, 15  ОКПО 44595520, ОКВЭД 84.11.32, ОКТМО 04737000001  E-mail: ogh@zeladmin.ru; факс (8-39169) 95-203; т. 95-116, 95-201  Финансовое управление Администрации ЗАТО г. Зеленогорск (Отдел городского хозяйства Администрации ЗАТО г. Зеленогорск, л/сч. **05193001800**)  ОТДЕЛЕНИЕ КРАСНОЯРСК БАНКА РОССИИ//УФК по Красноярскому краю г. Красноярск, Казначейский счет № 03232643047370001900, БИК ТОФК 010407105, Единый казначейский счет № 40102810245370000011  Начальник ОГХ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Б. Шмелев |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом по ул. Лазо, д. 2А

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества**  **собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Лазо, д. 2А** | | | | |
| № п/п | Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) | |
| 1. | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома** |  | **44 794,84** | **1,34** | |
| 1.1. | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** |  | 1 631,26 | 0,05 | |
| 1.1.1. | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; | 1 раз в год |
| 1.1.2. | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами | 1 раз в год |
| 1.1.3. | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности: | по необходимости |
| 1.1.4. | Ремонт просевшей отмостки, ямочный ремонт внутридомовых проездов | по необходимости |
| 1.2. | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** |  | 7 875,00 | 0,23 | |
| 1.2.1. | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений | 2 раза в год |
| 1.2.2. | При выявлении нарушений температурно-влажностного режима - устранение причин его нарушения путем укрепления оконных и дверных коробок в местах общего пользования | при необходимости |
| 1.2.3. | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями | при необходимости |
| 1.2.4. | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей: | при необходимости |
| 1.2.5. | Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий | 2 раза в год |
| 1.3. | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** |  | 3 909,38 | 0,12 | |
| 1.3.1. | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств | 1 раз в год |
| 1.4.2. | В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановление проектных условий их эксплуатации и его выполнение | по необходимости |
| 1.7. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** |  | 5 625,00 | 0,17 | |
| 1.7.3. | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | по необходимости |
| 1.7.4. | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы): | по необходимости |
| 1.7.5. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по необходимости |
| 1.4. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |  | 1 687,50 | 0,05 | |
| 1.4.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний | 1 раз в год |
| 1.4.2. | Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; | 1 раз в год |
| 1.5.3. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| 1.5. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** |  | 7 360,44 | 0,22 | |
| 1.5.1. | Проверка кровли на отсутствие протечек | 1 раз в год |
| 1.5.2. | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше | 1 раз в год |
| 1.5.3. | Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока | по необходимости |
| 1.5.4. | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | 1 раз в год |
| 1.6. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** |  | 5 034,38 | 0,15 | |
| 1.6.1. | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | 1 раз в год |
| 1.6.2. | Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; | 1 раз в год |
| 1.6.3. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| 1.9. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:** |  |
| 1.9.1. | Проверка состояния внутренней отделки | 1 раз в год |
| 1.9.2. | При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений | по необходимости |
| 1.10. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  |
| 1.10.1. | Проверка состояния поверхностного слоя полов | 1 раз в год |
| 1.10.2. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| 1.11. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  | 11 671,88 | 0,35 | |
| 1.11.1. | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | 1 раз в год |
| 1.11.4. | При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по необходимости |
| 2. | **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** |  | **547 294,37** | **16,22** | |
| 2.1. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:** |  |  |  | |
| 2.1.1. | Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | 1 раз в год | 378,95 | 0,01 | |
| 2.1.2. | При выявлении засоров - незамедлительное их устранение | по необходимости | 893,76 | 0,03 | |
| 2.1.3. | Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования: |  |  |  | |
| 2.1.3.1. | Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов | 1 раз в месяц | 2 715,00 | 0,08 | |
| 2.1.3.2. | Влажное подметание пола мусороприемной камеры | 2 раза в неделю | 1 515,28 | 0,04 | |
| 2.1.3.3. | Мытье стен и полов мусороприемной камеры водой (без шланга), дезинфекция мусоросборников | 1 раз в год в летний период | 1 201,40 | 0,04 | |
| 2.1.3.4. | Удаление мусора из мусороприемных камер | по графику | 25 407,99 | 0,75 | |
| 2.2. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:** |  |  |  | |
| 2.2.1. | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем | 1 раз в год | 6 103,13 | 0,18 | |
| 2.2.2. | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений | 1 раз в год |
| 2.2. | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:** |  |  |  | |
| 2.2.1. | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах), постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем: |  |  |  | |
| 2.2.1.1. | Технический осмотр и устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления | 4 раза в отопительный период | 14 594,23 | 0,43 | |
| 2.2.1.2. | Консервация системы центрального отопления | 1 раз в год | 9 688,44 | 0,29 | |
| 2.2.1.3. | Технический осмотр и устранение незначительных неисправностей в системах холодного и горячего водоснабжения, водоотведения |  |  |  | |
|  | чердаки | 2 раза в год | 4 256,62 | 0,13 | |
|  | подвалы | 4 раза в год | 6 080,99 | 0,18 | |
| 2.2.1.4. | Осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППР, вычислителе, датчиков давления температур, проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) коллективных приборов учета тепла | 1 раз в месяц | 3 378,00 | 0,10 | |
| 2.2.1.5. | Осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППР, вычислителе, датчиков давления температур, проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) коллективных приборов учета воды | 1 раз в месяц | 3 378,00 | 0,10 | |
| 2.2.1.6. | Поверка приборов учета | в соответствии с паспортом прибора |  |  | |
| 2.2.1.7. | Контроль и снятие показаний коллективных приборов учета | 1 раз в месяц | 1 072,32 | 0,03 | |
| 2.2.2. | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятия мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения | по необходимости | 134,04 | 0,00 | |
| 2.2.3. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу: |  |  |  | |
| 2.2.3.1 | Ремонт и замена оборудования и отопительных приборов системы теплоснабжения | по необходимости в соответствии с планом текущего ремонта | 7 785,00 | 0,23 | |
| 2.2.3.2. | Ремонт и замена оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети | 9 637,98 | 0,29 | |
| 2.2.3.3. | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | по необходимости | 21 854,65 | 0,65 | |
| 2.2.4. | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока: |  |  |  | |
| 2.2.4.1. | Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации | по необходимости | 7 463,18 | 0,22 | |
| 2.2.4.2. | Прочистка (ершение) канализационного коллектора | 1 раз в год | 10 871,68 | 0,32 | |
| 2.4. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** |  |  |  | |
| 2.4.1. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год | 52 697,96 | 1,56 | |
| 2.4.2. | Удаление воздуха из системы отопления | по необходимости | 3 592,42 | 0,11 | |
| 2.4.3. | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год | 80 045,70 | 2,37 | |
| 2.5. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** |  |  |  | |
| 2.5.1. | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения : |  |  |  | |
| 2.5.1.1. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования | 2 раза в год | 29 221,88 | 0,87 | |
| 2.5.1.2. | Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей | по необходимости в соответствии с планом текущего ремонта | 2 866,80 | 0,08 | |
| 2.5.1.3. | Очистка от пыли и грязи этажных щитков | 15 357,44 | 0,46 | |
| 2.5.1.4. | Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования | 5 970,33 | 0,18 | |
| 2.5.1.5. | Ремонт и замена осветительных установок в помещениях общего пользования | 9 852,00 | 0,29 | |
| 2.5.1.6. | Замена ламп светильников внутриквартального освещения | 5 550,00 | 0,16 | |
| 2.5.1.7. | Замена ламп освещения подъездов и подвальных помещений |
| 2.6. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта** |  |  |  | |
| 2.6.1. | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта | круглосуточно | 169 145,20 | 5,01 | |
| 2.6.2. | Организация проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта | 1 раз в месяц |
| 2.6.3. | Организация проведения аварийного обслуживания лифта, страхование лифта | постоянно |
| 2.6.4. | Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта | 1 раз в год | 34 584,00 | 1,03 | |
| 3. | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** |  | **719 792,29** | **21,31** | |
| 3.1. | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** |  |  |  | |
| 3.1.1. | Мытье лестничных площадок и маршей: |  |  |  | |
|  | - нижних 2-х этажей | 2 раза в месяц | 74 272,03 | 2,20 | |
|  | - выше 2-х этажей | 2 раза в месяц | 105 809,04 | 3,14 | |
| 3.1.2. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей |  |  |  | |
|  | - нижних 2-х этажей | 1 раз в неделю | 114 890,46 | 3,40 | |
|  | - выше 2-х этажей | 1 раз в неделю | 183 680,64 | 5,44 | |
| 3.1.3. | Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, подоконников, перил, отопительных приборов, перил лестниц, чердачных лестниц, шкафов длдя электросчетчиков, обметание пыли с потолков | 1 раз в год | 25 956,11 | 0,77 | |
| 3.1.4. | Мытье окон | 1 раз в год | 2 174,03 | 0,06 | |
| 3.1.5. | Уборка кабин лифтов, мытье пола кабины лифта | 1 раз в неделю | 1 479,19 | 0,04 | |
| 3.1.6. | Влажная протирка стен, дверей кабины лифта | 1 раз в месяц | 3 087,36 | 0,09 | |
| 3.1.7. | Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 4 раза в год | 1 840,66 | 0,06 | |
| 3.1.8. | Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 2 раза в год | 1 760,03 | 0,05 | |
| 3.2. | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:** |  |  |  | |
| 3.2.1. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см: крыльцо, площадки у подъезда, 10% проезда | 1 раз в сутки | 56 836,26 | 1,68 | |
| 3.2.3. | Очистка придомовой территории от наледи и льда: |  |  |  | |
|  | проезжие части вдоль бордюров на ширину 0,5 метров | 1 раз в год | 1 342,38 | 0,04 | |
|  | очистка от наледи и льда площадки у подъезда, ступени, спуски в подвал, крыльца | 2 раза в месяц | 12 720,99 | 0,38 | |
|  | посыпка территории противогололедными материалами ступеней, спусков в подвал, крылец, вдоль тротуарного бордюра на ширину 0,5 метров | ежедневно во время гололеда | 3 512,96 | 0,10 | |
|  | Механизированная уборка внутридомовых проездов | 1 раз в год | 18 982,08 | 0,56 | |
| 3.2.4. | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов | 1 раз в неделю | 2 820,42 | 0,08 | |
| 3.3. | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** |  |  |  | |
| 3.3.1. | Подметание и уборка придомовой территории: крыльца, площадки у подъезда, отмостки, проезжие части вдоль бюрдюров на 0,5 м | 2 раза в неделю | 5 664,00 | 0,17 | |
| 3.3.2. | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов | 2 раза в неделю | 5 223,00 | 0,16 | |
| 3.3.3. | Уборка и выкашивание газонов: |  |  |  | |
|  | уборка газонов от листьев, сучьев, мусора | 2 раза в летний период | 7 855,46 | 0,23 | |
|  | уборка газонов от случайного мусора | 1 раз в неделю | 10 889,50 | 0,32 | |
|  | кошение газонов | 2 раза в год | 5 241,98 | 0,16 | |
| 3.4. | **Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.** |  |  |  | |
|  | подметание контейнерной площадки в летний период | 2 раза в неделю | 6 076,00 | 0,18 | |
|  | очистка от наледи и льда | 2 раза в неделю | 6 562,08 | 0,19 | |
| 3.5. | **Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** | 1 раз в год | 61 115,63 | 1,81 | |
|  | Итого |  | 1 311 881,50 | 38,87 | |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация | Собственник |
|  | Отдел городского хозяйства Администрации ЗАТО г. Зеленогорск    Начальник ОГХ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Б. Шмелев |

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом по ул. Лазо, д. 2А

от « » №

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, по адресу: Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Лазо, 2А

I. Состав общего имущества многоквартирного дом

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица  измерения | Значение  показателя | Характеристика |
| I. Общие сведения о многоквартирном доме | | | | |
| 1. | Кадастровый номер многоквартирного дома |  | 24:59:0303017:49 | При его наличии |
| 2. | Серия, тип постройки |  |  | Дом новой планировки |
| 3. | Г од постройки |  | 1998 |  |
| 4. | Степень износа по данным государственного технического учета | % | 8,3 | БТИ (Иванцова) вспомогательная таблица (копия верна от 06.09.2013г.) |
| 5. | Степень фактического износа | % | 20 | 20=25 лет эксплуатации\*0,8 норматив износа |
| 6. | Г од последнего капитального ремонта |  | 0 |  |
| 7. | Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу |  | 0 |  |
| 8. | Численность проживающих / зарегистрированных | чел. | 113/120 | на 20.04.2023 |
| 9. | Количество этажей | ед. | 6 |  |
| 10. | Количество квартир | ед. | 64 |  |
| 11. | Количество лестниц | ед. | 2 |  |
| 11. | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | ед. | 3 | пом.6 (холл); пом.66(техподполье); пом.65(1 этаж) |
| 12. | Наличие подвала |  | имеется | 849,3 м2 |
| 13. | Наличие цокольного этажа |  | 0 |  |
| 14. | Наличие мансарды |  | 0 |  |
| 15. | Наличие мезонина |  | 0 |  |
| 16. | Строительный объем | куб. м | 17031 |  |
| 17. | Общая площадь: | кв. м |  |  |
|  | - многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками | кв. м |  |  |
|  | - жилых помещений (общая площадь квартир) | кв. м | 2616,2 |  |
|  | - нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества) | кв. м | 196,3 | 34,4м2 -д.б.п.№9-6/п от 30.04.2015;  118,4м2- д.б.п.№23-б/п от  24.12.2007г.  43,5м2-собственник |
|  | - помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) | кв. м | 1312,9 | Места общего пользования |
| II. Помещения общего пользования | | | | |
| 1. | Лестницы, межквартирные лестничные площадки, коридоры, вестибюли, колясочные и т.д.:  - площадь пола | кв. м | 1220,4 | Перечень помещений. Материал пола -ж/б, монолитная мозаика -30 мм, плитка ПХВ, стен- масл. окраска, потолка- клеевая окраска |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица | Значение | Характеристика |
|  |  | измерения | показателя |  |
|  | - площадь стен | кв. м | 2296 | Материал лестничных ограждений- метал. |
|  | - площадь потолка | кв. м | 1152 | *Мусороприемные камеры,* |
|  | - площадь лестничных ограждений (перил) | кв. м | 240 | *тех. этажи, чердаки, подвалы, лифтовые шахты, в данном пункте не* |
|  |  |  |  | *учитываются* |
| 2. | Уборочная площадь пола лестничных |  |  | *Мусороприемные* |
|  | клеток, маршей, и прочих помещений |  | 1034,8 | *камеры, тех. этажи, чердаки, подвалы,* |
|  | общего пользования: |  | 365,8 | *лифтовые шахты, в* |
|  | - нижних двух этажей | кв. м | *данном пункте не* |
|  | - третьего этажа | кв. м | 177,8 | *учитываются* |
|  | - выше третьего этажа | кв. м | 491,2 |  |
| 3. | Уборочная площадь элементов помещений общего пользования: |  |  |  |
|  | - стен | кв. м | 2063 |  |
|  | - потолка | кв. м | 986,6 |  |
|  | - лестничных ограждений (перил) | кв. м | 240 |  |
|  | - почтовых ящиков | кв. м | 5,2 |  |
| 4. | Мусороприемные камеры: |  | 3,1 | Материал пола- ж/б, керамическая плитка, дверей |
|  | - площадь пола |  | -дерево- стены- штукатурка, |
|  | - площадь стен |  | 17,4 | место расположения-1 этаж |
|  | - площадь дверей |  | 1,9 |  |
| 5. | Чердаки: |  |  |  |
|  | - площадь пола | кв. м | 1189 | Цементно-песчаное |
|  | - уборочная площадь пола | кв. м | 1189 | покрытие |
|  | - осматриваемая площадь | кв. м | 1189 |  |
|  | Количество чердачных лестниц (лестн. | шт. | 1 | Лестничная клетка на |
|  | клетка)  Уборочная площадь чердачных лестниц (лестн. клетка) | кв. м | 36 | чердак -28,4 м2 |
| 6. | Технические подвалы: |  | 1 | Перечень инженерных коммуникаций, проходящих |
|  | - количество | шт. | через подвал.- |
|  | - площадь пола | кв. м | 849,3 | теплоснабжение,  водоснабжение, |
|  | - уборочная площадь пола | кв. м | 849,3 | водоотведение, |
|  | - осматриваемая площадь | кв. м | 849,3 | электроснабжение. Перечень установленного инженерного оборудования-системы водоснабжения, канализации. |
|  |
|  |
|  |  |  |  | отопления,  электроснабжения,  вентиляции |
| 7. | Технические этажи: |  |  | Техническое помещение на 1этаже(154м2), |
|  | - количество | шт. | 2 | 5этаже(232,3м2) Материал |
|  | - площадь пола | кв.м. | 386,3 | пола- цементно-песчаное |
|  |  |  | покрытие |
| 8. | Лифтовые и иные шахты:  - количество лифтовых шахт | шт. | 2 |  |
|  | - площадь лифтовых шахт | кв. м | 42,6 | (4,5+2,6)\*6 |
|  | - высота (длина) лифтовых шахт | м | 32,4 |  |
|  | - количество иных шахт | шт. | Э | (2,7\*6)\*2 |
|  | - площадь иных шахт | кв. м | Э | Наименование иных шахт |
|  | - высота (длина) иных шахт | м | э |  |
|  | III. Ограждающие несущие | и ненесущие конструкции | | |
| 1. | Фундаменты: |  |  | Вид фундамента- |
|  | - количество продухов | шт. | 0 | железобетонные |
|  |  |  |  | сваи с монолитным |
|  |  |  |  | ростверком |
| 2. | Наружные стены и перегородки: |  |  | Материал стен - |
|  | - площадь стен | ТЫС. КВ. М | 2,4 | кирпич т-770 мм, |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица | Значение | Характеристика |
|  |  | измерения | показателя |  |
|  | - длина межпанельных швов | м | 0 | отделки-кирпич |
| 3. | Перекрытия: |  | 7,1 | Материал- ж/б |
|  | - площадь | ТЫС. кв. м | пустотная плита т- 220 мм |
|  |
| 4. | Крыши: |  | 1189 | Вид кровли-плоская, мягкая, рубероид, с |
|  | - площадь кровли | кв.м | совмещенным внутренним |
|  | - убираемая площадь кровли | кв.м | 1189 | водостоком, чердачная |
|  | - протяженность ограждения | м | 184,5 | ограждения- парапет - кирпич ж/б плиты на кирпичной кладке |
| 5. | Козырьки над входом в подъезд: |  |  | Материал- мягкая |
|  | - количество | шт. | 2 | техноэколь |
|  | - площадь | шт. | 18,5 |  |
| 6. | Двери, ограждающие вход в помещения общего пользования: | шт./кв.м | 29 / 46,8 | Глухие одностворчатые Метал, двухстворчатая |
|  | - деревянные | 3/5,7 | распашная, одноствор. |
|  | - металлические | шт./ кв м | 2/3,6 | Деревянная оббитая металлом |
|  | -деревянные, оббитые металлом | шт / кв. м | 74/117,7 | Деревянные распашные, |
|  | - деревянные, остекленные, в том числе: | шт / кв. м | 80 / 49,4 | двухстворчатые,  остекленные |
|  | остекление | шт./ кв. м | 179/207 | Указано количество дверных |
|  | уборочная площадь: | шт./ кв. м | полотен / убор. пл. с одной стороны |
| 7. | Окна: |  | 33 /270,1 | Указано кол-во оконных |
|  | - деревянные |  | 0/0 | проемов/ площадь с 4-х |
|  | - пластиковые | шт / кв. м | сторон |
|  | уборочная площадь: | шт./ кв. | 11 / 77,5 |  |
|  | в легкодоступных местах в труднодоступных местах | шт./ кв. | 4 /21,8 21/24,9 | Тип окон: простой. |
|  | Площадь подоконников | шт./ кв.м. | двойные створные |
|  | уборочная площадь:   * в легкодоступных местах * в труднодоступных местах   Площадь оконных откосов | шт. /кв.м.  шт. /кв.м, шт. /кв.м, шт. /кв.м. | 11/8,9 4 /3,7 57/47,2 | (мытье с 4 -х сторон) |
|  | уборочная площадь: | шт. /кв.м. | 33/21,5  12/7,3  0/0 |  |
|  | - в легкодоступных местах | шт. /кв.м. |  |
|  | - в труднодоступных местах  Площадь оконных ограждений (решеток) | шт. /кв.м. |  |
| IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | | | |
| 1. | Лифты и лифтовое оборудование: |  |  | Марка лифта |
|  | - количество, в т.ч. | шт. | 2 | пассажирский лифт - ПП 0411 К (320 кг.)-1,1м2  „ |
|  | - грузовых площадь кабины: | шт. | 1  3,3 | грузовой лифт - ПП- 0621 - 03 ( 630 кг.)-2,2 м2 9219л,9218л. 1998г |
|  | - пол | кв.м |
|  | - стены | кв.м | 18 |  |
|  | - двери | КВ.М | 8,8 |  |
| 2. | Мусоропровод  - количество мусоропроводов | ШТ. | 1 |  |
|  | - длина ствола | М | 18,9 | Тип мусоросборника |
|  | - количество загрузочных устройств (клапанов) | ШТ. | 5 | (контейнер, бункер и г.д.) |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица | Значение | Характеристика |
|  |  | измерения | показателя |  |
|  | - количество мусоросборников | шт. | 1 |  |
| 3. | Вентиляция: |  |  | Материал- кирпич |
|  | - количество вентиляционных каналов | шт. | 36 | 14 вент. шахт |
|  | - протяженность вентиляционных каналов | м | 720 |  |
|  | - количество вентиляционных коробов | шт. | 0 |  |
|  | Дымовые/ вентиляционные трубы: |  |  | Материал, диаметр |
|  | - количество вентиляционных труб | шт. | 0 |  |
|  | - протяженность | м | 0 |  |
|  | - количество дымовых труб | шт. | 0 |  |
|  | - протяженность |  |  |  |
|  | Водосточные желоба/ водосточные трубы: |  |  | Тип водосточных |
|  | - количество водосточных труб | шт. | 6 | желобов/ труб |
|  | - протяженность водосточных труб | м | 144 | (наружные или внутренние)  Материал -чугун |
|  | - протяженность водосточных желобов | м | 0 |
| 4. | Электрические водно-распределительные |  |  | ВРУ |
|  | устройства | шт. | 1 |  |
| 5. | Светильники: |  |  | По маркам |
|  | Подъезды |  |  | светильников |
|  | 1. Накаливание | шт. | 140 | НЛБ  ТТКО |
|  | 2. Люминисцентные | шт. | 10 |  |
|  | Чердаки, подвалы |  |  | НПБ |
|  | 1. | шт. | 10 | Светодиодные 64 Вт. |
|  | Внутриквартального освещения |  | 2 |  |
| 6. | Лампы: |  |  | Тип ламп |
|  | Подъезды |  |  |  |
|  | 1. Накаливания | шт. | 140 | Лон 40 |
|  | 2. Люминесцентные | шт. | 40 | ДБ-40 |
|  | Чердаки, подвалы |  |  |  |
|  | 1. Накаливания | шт. | 10 |  |
|  | 2. Люминесцентные | шт. | 0 | Лон 40 |
|  | Внутриквартального освещения |  |  |  |
| 7. | Иное электрооборудование и приборы: |  |  | Тип, марка |
|  | Перечень электрооборудования и приборов |  |  |  |
|  | общего пользования: |  |  |  |
|  | 1. розетки | шт. | 16 |  |
|  | 2. выключатели |  | 18 |  |
|  | 3. автоматические выключатели |  | 316 | ВА 47-29 16А |
| 8. | Системы дымоудаления |  | 0 |  |
| 9. | Магистраль с распределительным щитком |  |  |  |
|  | - количество щитков 22 кв. 9 вводной | шт. | 32 | СЕ101 -квартирные |
|  | - длина магистрали | м | 2900 | счетчики-64 шт.  2 счетка вводных БИМ |
|  |  |  |  | 3120.44-НС-1 |
| 10. | Сети электроснабжения |  |  |  |
|  | Длина, сечение: |  |  |  |
|  | 1. провода сечением до 4 мм2 | м | 38150 |  |
| 11. | Сети теплоснабжения |  |  |  |
|  | Диаметр, материал труб в однотрубном |  |  |  |
|  | исчислении: |  |  |  |
|  | 1. ду-20 мм, сталь | м | 1391,2 |  |
| 12. | Задвижки, вентили, краны на системах |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Значение показателя | Характеристика |
|  | теплоснабжения  Задвижки:   1. \_ду-80 мм, чугун 2. ду-50 мм, чугун   Вентили:   1. ду-32 мм, сталь 2. ду-15 мм, сталь | шт.  шт.  шт.  шт. | 4  10  3  23 |  |
| 13. | Элеваторные узлы | шт. | 2 | № 2 dc-8,4 мм dr-20 мм  № 2 dc-7,8 мм dr-20 мм |
| 14. | Радиаторы  чугунные радиаторы М-140 - АО  Уборочная площадь отопительных приборов (радиаторов) | шт.  кв. м | 34  45,5 | 245 секций (м.о.п.) (245\*0,296)  153шт. квартирных |
| 15. | Системы очистки воды | шт. | 0 | марка |
| 16. | Насосы  Марка насоса | шт. | 0 |  |
| 17. | Трубопроводы холодной воды Диаметр, материал труб в однотрубном исчислении:  ду- 15 мм, сталь  ду-32 мм, сталь | м  м | 960  119,6 |  |
| 18. | Трубопроводы горячей воды Диаметр, материал труб в однотрубном исчислении:  ду-15 мм, сталь  ду-25 мм, сталь | м  м | 960  119,6 |  |
| 19. | Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения  Задвижки:  ду-80 мм, чугун  Вентили:  ду-32 мм, чугун  ду-15 мм, чугун  ду-20 мм, чугун  ду-25 мм, чугун | шт.  шт.  шт.  шт.  шт. | 2  6  128  58  17 |  |
| 20. | Трубопроводы канализации  Диаметр, материал труб в однотрубном  исчислении:  ду-110 мм, чугун | м | 120 |  |
| 21. | Канализационный коллектор (выпуск)  Длина, диаметр 110 мм | м | 64 | 1 выпуск |
| 22. | Коллективные приборы учета  Перечень установленных приборов, марка и  номер:  SА-94 ду-40№ 20038  ВСКМ-ду25№ 82322 | шт.  шт. | 1  1 | не прошел проверку  не прошел проверку |
| 23. | Сигнализация Виды сигнализации | 0 | 0 |  |
| 24. | Противопожарное оборудование |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица | Значение | Характеристика |
|  |  | измерения | показателя |  |
|  | Перечень, марка, параметры:\_ | 0 | 0 |  |
| 25. | Иное оборудование | 0 | 0 |  |
| V. Земельный участок, входящий в состав общего имущества | | | | |
| 1. | Общая площадь (том числе площадь застройки МКД -1099 м2) | кв. м | 3225 | №24:59:0303017:167 |
| 2. | Площадь твердого покрытия придомовой | кв. м | 1352,0 | Размежёванная |
|  | территории: |  |  | территория |
|  | -пешеходных дорожек | кв. м | 0 |  |
|  | -проезда | кв. м | 1352,0 |  |
|  | -бордюр | кв. м |  |  |
|  | -отмостки | кв. м |  |  |
|  | -крылец | кв. м |  |  |
|  | -площадок у подъезда (входа) | кв. м |  |  |
|  | -контейнерных площадок | кв. м |  |  |
|  | -площадь ступеней | кв. м |  |  |
|  | -спусков в подвал | кв. м |  |  |
|  | -прочая | кв. м |  | указать какая |
| 3. | Уборочная площадь твердого покрытия | кв. м | 601,7 |  |
|  | придомовой территории: |  |  |  |
|  | - бордюр 42,4 м2 | кв. м | 42,4 |  |
|  | -пешеходных дорожек | кв. м | 0 |  |
|  | -проезда | кв. м | 1352 |  |
|  | -отмостки | кв. м | 89 |  |
|  | -крылец | кв. м | 57,4 |  |
|  | -площадок у подъезда | кв. м | 0 | Входа |
|  | -контейнерных площадок | кв. м | 11,2 |  |
|  | -площадь ступеней | кв. м | 0 |  |
|  | -спусков в подвал | кв. м | 0 |  |
|  | -прочая | кв. м | 0 | Указать какая |
|  | Длина бордюр | м. п. | 84,8 |  |
| 4. | Площадь газонов | кв. м | 751,0 | Размежёванная  территория |
| 5. | Уборочная площадь газонов | кв. м | 751,0 |  |
| 6. | Количество приямков | шт. | 7 |  |
|  |  |  |  | Тип урн (чугунные, |
| 7. | Количество урн | шт. | 6 | железобетонные с мет. |
| вкладышем. |
|  |  |
|  |  |  |  | шарообразные) |
| 8. | Элементы благоустройства: |  |  | Перечислить элементы |
| - количество | шт. | 0 | благоустройства |
|  | - протяженность | м | 0 | (количество, протяженность |
|  | - площадь | кв. м | 0 | и площадь указывать по видам, протяженность и площадь по возможности) |
| 9. | Ливневая сеть: Люки | шт. | 0 | Гип, материал |
|  | Приемные колодцы | шт. | 0 |  |
|  | Протяженность ливневой канализации | м | 0 |  |

II. Техническое состояние специализированного многоквартирного дома,

включая пристройки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование конструктивных элементов | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома | Описание дефектов, необходимых работ |
| 1. | Фундамент | Требуется текущий ремонт цоколя, отмостки | Отхождение отмостки от стены цоколя, отпадение штукатурного слоя местами на цоколе. |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | Состояние  удовлетворительное. | Дефекты не выявлены |
| 3. | Перегородки | Состояние  удовлетворительное. | Дефекты не выявлены |
| 4. | Перекрытия |  |  |
|  | - чердачные | Состояние  удовлетворительное. | Дефекты не выявлены |
|  | - междуэтажные | Состояние  удовлетворительное. | Дефекты не выявлены |
|  | - подвальные | Состояние  удовлетворительное. | Дефекты не выявлены |
|  | - другое | - | - |
| 5. | Крыша | Требуется дополнительное обследование с привлечением проектной организации для принятия решения о капитальном ремонте | Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены до 50 % кровли, кирпичные парапетные стенки местами и покрытия 3-х вент шахт разрушены, протечки в стыках трубопровода и примыкания кровли, отсутствие защитного колпака на водоприемной воронке |
| 6. | Полы | Требуется текущий ремонт | Местами отставания плитки ПХВ, мелкие повреждения плинтусов, основание пола просело и разрушено на площади более 15%. |
| 7. | Проемы |  |  |
|  | - окна | Требуется замена оконных блоков | Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны. |
|  | - двери | Требуется текущий ремонт | Отслоение окрасочного слоя |
|  | - дверь выхода на чердак | Требуется текущий ремонт | Имеется повреждение метал, обшивки |
| 8. | Отделка |  |  |
|  | - внутренняя | Требуется текущий ремонт | отслоение вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 25 % на л/клетках, общих коридоров. |
|  | - наружная | Требуется текущий ремонт | отслоение вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 35 *%* входов. |
|  | - другое |  |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: |  |  |
|  | - ванны напольные в жилых помещениях | имеется |  |
|  | - электроплиты в жилых помещениях | имеется |  |
|  | - телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания | в исправном состояние | Дефекты не выявлены |
|  | - сигнализация |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование конструктивных элементов | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома | Описание дефектов, необходимых работ |
|  | - мусоропровод | в исправном состояние | Дефекты не выявлены |
|  | - лифт | Требуется замена электродвигателя лифта ПП-0621-03(630 кг) | Сгорела обмотка электродвигателя |
|  | - домофон | в исправном состояние | Дефекты не выявлены |
|  | - антенна | в исправном состояние | Дефекты не выявлены |
|  | - вводные приборы учета тепла | Требуется замена | Не прошёл поверку |
|  | - вводные приборы учета воды | Требуется замена | Не прошёл поверку |
|  | - другое |  |  |
| 10 | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: |  |  |
|  | - электроснабжение | Требуется монтаж освещения в подвале Требуется замена распределительной сети | Электропроводка мест общего пользования выработала свой ресурс и утратила эластичность, Автоматические выключатели не отключаются при увеличении нагрузки частично отсутствует освещение подвала. |
|  | - холодное водоснабжение (магистраль и стояки) | Требуется замена запорной арматуры, трубопровода. Требуется текущий ремонт | следы замены отдельными местами трубопроводов, поражение коррозией отдельных участков трубопроводов, выход из строя запорной арматуры. |
|  | - горячее водоснабжение (магистраль и стояки) | Требуется замена запорной арматуры | выход из строя запорной арматуры на стояках. |
|  | - водоотведение (на коллекторе, стояки) | в исправном состояние | Дефекты не выявлены |
|  | - отопление (магистраль и стояки) | Состояние  удовлетворительное | Дефекты не выявлены |
|  | - печи | Требуется замена электрических печей | Электроплиты выработали свой ресурс |
|  | - калориферы |  |  |
|  | - АГВ | - | - |
|  | - другое | - | - |
| 11.  11.1 | Крыльца  Пандус входной группы | Состояние  удовлетворительное  Состояние  удовлетворительное | Дефекты не выявлены Дефекты не выявлены |
| 12. | Элементы благоустройства | - | - |
| 13. | Устройство козырька над входом в подъезд | Состояние  удовлетворительное | Дефекты не выявлены |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация | Собственник |
|  | Отдел городского хозяйства Администрации ЗАТО г. Зеленогорск    Начальник ОГХ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Б. Шмелев |