

## Договор № \_\_\_\_\_ управления многоквартирным домом

г. Челябинск

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «НИКС»**, именуемая в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Горбунова Никиты Дмитриевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственник жилого/нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Пушкина, д.73а, кв. \_\_\_\_\_

паспорт \_\_\_\_\_

правоустанавливающий документ на помещение \_\_\_\_\_

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решения общего собрания Собственников жилого дома, протокол № 2 от «26» ноября 2015 г.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием и законодательством РФ.

### **2. Предмет договора**

2.1. По настоящему Договору Собственник поручает, а Управляющий обязуется за счет Собственника выполнять работы, услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом по адресу: г. Челябинск, ул. Пушкина, д. 73а, в соответствии с законодательством РФ, условиями настоящим договора и решениями общего собрания Собственников помещений.

2.2. Управляющая организация получает в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору плату, в размере 10 % от установленного для Собственников размера платы за содержание и текущий ремонт.

2.3. Общая площадь принадлежащего Собственнику помещения составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющий обязан:**

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении №1 к настоящему договору.

3.1.2. Взимать плату с Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с тарифами, утвержденными органами местного самоуправления (размер тарифов на дату принятия решения отражен в Приложении №2 к настоящему договору).

3.1.3. Выполнять перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, утвержденные органом местного самоуправления для данного многоквартирного дома в соответствии конкурсной документацией (Извещение Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска №251115/2724900/01 от 25.11.2015 г.), которые отражены в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в соответствии с перечнем и размером платы за их предоставление определенным в Приложении №4 к настоящему договору.

Расчет и ежемесячное начисление оплаты за отопление, ГВС, ХВС и электроэнергию производится исходя показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, в соответствии местным и федеральным законодательством, включая в квитанции (счета) показания общедомовых приборов учета.

Отчет о расчетах с поставщиками коммунальных ресурсов предоставляется в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731.)

3.1.5. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижения целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях, любых организационно-правовых форм.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое

Управляющий \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также регистрационную, бухгалтерскую, статистическую, расчетную документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.7. Производить начисления платежей, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-квитанция (счет) направляется в почтовую ячейку по месту нахождения помещения Собственника, либо выдается на руки Собственнику (уполномоченному представителю Собственника) в офисе Управляющего.

3.1.8. По требованию Собственника жилого (нежилого) помещения выдавать справки о составе семьи, количестве проживающих в жилом помещении, отсутствии (наличии) задолженности, и иную информацию в пределах компетенции Управляющего при предъявлении Собственником документов, удостоверяющих личность и (или) правоустанавливающих документов на жилое (нежилое) помещение.

3.1.9. Оказывать дополнительные услуги и производить начисления платежей за дополнительные работы и услуги, в соответствии с тарифами и условиями, утвержденными решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.10. Обеспечить регистрационный учет проживающих граждан в жилых помещениях многоквартирного дома с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления данных регистрационного учета в соответствии с законодательством РФ.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производить перерасчет в порядке, установленном разделом IX Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

При этом установление факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

3.1.12. Отчитываться перед собственниками об исполнении договора управления в порядке и форме, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 декабря 2014 г. N 882/пр. в порядке, установленном «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731) и п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

3.1.13. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых и квартирных инженерных систем в помещениях Собственника с обязательным составлением Акта.

3.1.14. Проводить осмотры состояния многоквартирного дома на предмет необходимости проведения ремонтов ежегодно и доводить до собственников сведения о необходимости проведения такого ремонта, путем размещения информации на стендах в общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.15. Управляющий принимает все необходимые меры для рационального использования средств собственников на содержание и текущий ремонт.

### **3.2. Управляющий вправе:**

3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем в помещениях Собственника, поставив его в известность о дате и времени такой проверки, осуществлять контроль над использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Собственником.

3.2.2. Привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.3. Требовать от Собственника или иных проживающих лиц предоставить доступ в помещения Собственника для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, согласовав проводимые мероприятия с Собственником.

3.2.4. В случае не предоставления Собственником данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством, с использованием утвержденных на территории г. Челябинска нормативов и тарифов, с последующим перерасчетом стоимости услуг, после предоставления Собственником, сведений о показаниях приборов учета и личного письменного заявления.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, снимать показания общедомовых приборов учета ежемесячно. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

**Управляющий** \_\_\_\_\_

**Собственник** \_\_\_\_\_

3.2.6. В случае не внесения Собственником платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, в течение 3 (трех) месяцев, вести претензионную работу и переговоры с собственником, в том числе с помощью доступных средств телефонной и электронной связи. В случае невнесения оплаты по задолженности за ЖКУ в установленный срок, решение вопроса производится в порядке судебного производства.

3.2.7. В случае не внесения Собственником платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, Управляющий имеет право произвести ограничение и последующее отключение помещения от предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.8. Отказ Собственника от заключения настоящего договора не является основанием не внесения платы за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, если на общем собрании Собственников было принято решение о выборе Управляющего, утверждены условия договора и утверждена дополнительная услуга и ее тариф.

3.2.9. В случае неоплаты собственниками более 40 % от начисленных сумм за дополнительные услуги, по тарифам принятым на общем собрании собственников, самостоятельно производить приостановку оказания такой услуги (или услуг) без решения собственников, предварительно их уведомив за 10 дней до приостановки, путем размещения объявлений в подъездах дома.

3.2.10. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, для поддержания надлежащего содержания многоквартирного дома, учитывая пожелания собственников, выраженные в официальной форме советом дома.

3.2.11. Устанавливать самостоятельно цены на платные услуги, предоставляемые Собственнику в индивидуальном порядке.

3.2.12. Обрабатывать персональные данные с согласия собственника, выраженного в официальной форме, согласно Приложению №6 к настоящему договору, в соответствии с законодательством РФ.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Использовать жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать действующие: «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»; «Правила пользования жилыми помещениями»; «Требования пожарной безопасности»; «Правила пользования электрической и тепловой энергией»; «Правила пользования системой водоснабжения и канализацией»; «Правила безопасности в газовом хозяйстве»; «Правила пользования пассажирскими лифтами»; «Правила охраны и содержания зеленых насаждений», «Правила содержания животных» в городе Челябинске, а также иные акты, установленные действующим законодательством РФ.

3.3.3. Бережно относиться к общедомовому имуществу, технологическому оборудованию, обслуживающему более одного помещения, при обнаружении неисправностей, недостатков или возникновении аварийных ситуаций незамедлительно сообщить Управляющему. Обеспечить сохранность технологического имущества, находящегося в помещении собственника, при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщить Управляющему.

3.3.4. Помещать твердые бытовые отходы (далее ТБО) в подъездный мусоропровод, не оставлять в подъездах, на лестничных площадках, а также во дворе многоквартирного жилого дома.

3.3.5. Строительный мусор после ремонта вывозить самостоятельно, не складировать на площадке возле мусоропровода, на придомовой территории.

3.3.6. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги с момента предусмотренного пунктом 5.9. настоящего договора

Неиспользование жилого (нежилого) помещения не освобождает Собственников от своевременной оплаты коммунальных услуг.

3.3.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов и иных отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты в мусоропровод.

3.3.8. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных 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 местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

3.3.9. С **18 по 23 число каждого месяца** передавать показания счетчиков ХВС, ГВС, электроэнергии и теплоэнергии по **e-mail: uk-niks@yandex.ru**, или по номеру телефона, который указан в реквизитах настоящего договора или квитанциях или путем личного обращения в офис Управляющего.

3.3.10. **Не позднее 10 числа** месяца следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг, в соответствии с выставленными счетами-квитанциями (счетами), на расчетный счет Управляющего.

3.3.11. В заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое (нежилое) помещение работников

Управляющего для проведения осмотров, ремонтных работ, ликвидации аварий на инженерных сетях, контроля над работой приборов учета, технического и санитарного состояния.

3.3.12. Обеспечить за свой счет устранение повреждений в своем жилом помещении, а так же ремонт, либо замену приведенного в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а так же возместить убытки другим жильцам и Управляющему, возникшие по вине Собственника.

3.3.13. Оплачивать вызов аварийной службы (либо ложный вызов), если авария произошла по вине собственника. Оплата производится путем выставления стоимости в счет-квитанциях (счетах) за жилищно-коммунальные услуги по утвержденному Управляющим прейскуранту.

3.3.14. Устанавливать наружные блоки кондиционеров, спутниковые тарелки и другие устройства строго на своих балконах (во время работы кондиционера необходимо обеспечивать приток воздуха). Собственнику запрещено изменение оконных и балконных конструкций, которые влекут за собой изменение внешнего вида фасада.

3.3.15. Соблюдать технологические возможности электрических сетей жилого дома - не устанавливать, не подключать и не использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей установленную.

3.3.16. Не нарушать имеющие схемы учета поставки коммунальных услуг, а именно переносить приборы отопления на балкон, не нарушать пломбировку счетчиков и не менять их местоположение без письменного согласия Управляющего.

#### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, а так же получать в установленном порядке компенсации (субсидии) по оплате жилищно-коммунальных услуг в организациях социальной защиты.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, либо установку дополнительного сантехнического или иного оборудования в порядке, установленном действующим законодательством и с согласования Управляющего.

3.4.3. Получать от Управляющего информацию об исполнении заявок.

3.4.4. Требовать от Управляющего перерасчета размера платы к управляющей организации в случае не оказания услуг или услуг ненадлежащего качества;

3.4.5. Контролировать выполнение услуг и работ, указанных в перечне договора управления многоквартирным домом, их качество, периодичность, сроки.

3.4.6. При обнаружении факта (фактов) неисполнения управляющей организацией обязательств по договору управления оформить акт о нарушении данных обязательств в присутствии представителя Управляющего;

3.4.7. Присутствовать совместно с сотрудниками Управляющего при снятии показаний общедомовых приборов учета ежемесячно с 20-23 число и фиксировать показания счетчика.

3.4.8. Обращаться с жалобами на действия Управляющего в органы государственного надзора, органы местного самоуправления, правоохранительные и иные органы.

3.4.9. Выступать с инициативой о проведении общих собраний собственников в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.4.10. Знакомиться с актами плановых и внеплановых осмотров общедомового имущества, в том числе с актом приема-передачи многоквартирного дома от предыдущего управляющего.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. В случае нарушений условий настоящего Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Стороны несут ответственность за нарушение «Требований пожарной безопасности», «Правил пользования электрической и тепловой энергией», «Правил пользования системами водоснабжения и водоотведения», Правил и положений, утвержденных общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в рамках разграничения балансовой ответственности.

4.3. В случае нарушения Собственником сроков оплаты за предоставленные услуги Управляющий вправе применять меры, предусмотренные законодательством, а именно взыскивать с Собственника пени в размере, установленном законодательством за каждый день просрочки платежа, начиная с 11-го числа следующего месяца по день фактической выплаты. Размер пени указывается в счете-квитанции (счете) и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг.

4.4. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое (нежилое) помещение для осмотра общедомового имущества, на основании составленного акта о не предоставлении доступа, Собственник несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб третьим лицам и Управляющему, возникший в результате аварийной или иной ситуаций.

4.5. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за

Собственником, до момента перехода права собственности к другому Собственнику (перерасчет оплаты производится после предоставления новых правоустанавливающих документов).

4.6. Управляющий не несет ответственность за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до вступления в силу настоящего Договора.

4.7. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещения Собственника определяются в соответствии с актом разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникации внутри помещений, отраженном в Приложении №5, к настоящему договору.

4.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющего, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Собственники несут полную материальную ответственность за причиненный ущерб перед Управляющим и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения и (или) непринятия решения общего собрания Собственников по вопросу капитального ремонта, а так же неисполнение решения общего собрания Собственников о проведении ремонта, если Управляющий уведомил Собственников о необходимости проведения данного ремонта.

4.10. В случае установки Собственником дополнительного оборудования на фасад здания и нарушения конструктива ограждающей конструкции, Управляющий не несет ответственности за последствия (промерзание, протекание, продувание стен).

## **5. Порядок расчетов**

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за жилищно-коммунальные работы и услуги, исходя из перечня, указанного в Приложениях № 2,3,4 на основании платежных документов, представленных Управляющим не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается за один квадратный метр общей площади помещения Собственника, в соответствии с тарифами установленными органами местного самоуправления.

5.3. Плата за дополнительные работы и услуги осуществляется исходя их утвержденных решений, принятых на общем собранием Собственников жилого дома.

5.4. Размер платы за жилищно-коммунальные работы и услуги, а также перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома изменяется с учетом изменений законодательства РФ и принятых на общем собранием Собственников жилого дома решений.

5.5. При исполнении настоящего Договора Управляющий является третьей стороной во взаимоотношениях между Ресурсоснабжающей организацией (далее – Поставщик) и Собственником.

5.6. Размер платы по капитальному ремонту определяется на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома. Основанием выставления счетов на капитальный ремонт является Протокол общего собрания Собственников.

5.7. Оплату по счет-квитанции можно произвести в офисе Управляющего, в любом отделении ООО «Челябвестбанка, а также в любой точке приема платежей по системе «ГОРОД».

5.8. Оплата услуг по настоящему договору юридическими лицами производится безналичным путем, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.9. **Все начисления Управляющего производятся с 01 января 2016 года.**

## **6. Срок действия договора**

6.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с 21.12.2015 года.

6.3. При отсутствии заявлений одной из сторон (со стороны собственников путем принятия решения общего собрания) о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, данный Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, каждый раз по истечении установленного срока.

6.4. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющего, второй – у Собственника.

6.5. Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать Договор от имени, Управляющего при подписании настоящего Договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи.

6.6. Изменения и дополнения в настоящий Договор допускаются по соглашению сторон и на основании решений, принятых на общем собрании Собственников.

6.7. В случае смерти одного из собственников помещения, действие условий настоящего Договора остается в силе по отношению к другим Собственникам этого помещения.

6.8. Управляющий вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечению срока действия Договора, путем направления письменного уведомления Собственникам помещений не позднее 2 (двух) месяцев до даты расторжения.

6.9. Собственник вправе расторгнуть Договор в случае принятия решения на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома о выборе другого способа управления, либо другого

**Управляющий** \_\_\_\_\_

**Собственник** \_\_\_\_\_

Управляющего в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения Управляющего, не позднее, 2 (двух) месяцев до даты расторжения.

#### **8. Действие непреодолимой силы**

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, обстоятельства непреодолимой силу должны быть подтверждены в порядке, установленном законодательством РФ.

#### **9. Порядок разрешения споров**

9.1. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему Договору или в связи с ними разрешаются путем переговоров между сторонами.

9.2. В случае невозможности достижения согласия между сторонами путем переговоров, спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в суде общей юрисдикции либо в Арбитражном суде по месту нахождения ООО УК «Никс», либо по месту нахождения объекта обслуживания (Строения) по настоящему договору.

9.3. Взыскивать с Собственника задолженность по оплате коммунальных услуг в судебном порядке по правилам, предусмотренным Гражданским процессуальным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ по основаниям сделки, заключенной в простой письменной форме.

#### **10. Общие условия**

10.1. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

10.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

10.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством и общим собранием Собственников.

#### **11. Адреса и реквизиты сторон**

<b><u>УПРАВЛЯЮЩИЙ:</u></b> <b>ООО «УК «НИКС»</b> Юр. адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д.57А, оф. 1 ОГРН: 1107451009907 ИНН: 7451303836, КПП: 745101001 р/сч 40702810990000013542 в ОАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск к/сч 30101810400000000779 БИК 047501779 Лицензия №0064 от 02.04.2015 телефон: 8(351) 724-00-90; 724-00-95.  <b>Директор</b> <b>Горбунов Н.Д.</b>	<b><u>СОБСТВЕННИК</u></b>  _____ _____ _____ <b>(ФИО)</b> <b>телефон:</b> _____  <b>Собственник:</b>
--	--

**АКТ**  
**о состоянии общего имущества собственников помещений**  
**в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: Советский район, ул. Пушкина, д. 73-а
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): нет
3. Серия, тип постройки: кирпичный
4. Год постройки: дата первичной инвентаризации -12.08.1998
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0 % по состоянию на 12.08.1998
6. Степень фактического износа – не установлена
7. Год последнего капитального ремонта - нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: 8
10. Наличие подвала: есть
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 32
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: не установлено
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 24469 м<sup>3</sup>
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 5962 м<sup>2</sup>
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 4337,3 м<sup>2</sup>
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 497 м<sup>2</sup>
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): не установлена
20. Количество лестниц: 2
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 458,8 м<sup>2</sup>
22. Уборочная площадь общих коридоров – не установлена
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – не установлена
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: не установлена
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): нет

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	ж/б блоки	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное

Управляющий \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Управляющий \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

3. Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальное другое	Сборные ж/б плиты Сборные ж/б плиты Сборные ж/б плиты	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
5. Крыша	Мягкий рулонный ковер	Удовлетворительное
6. Полы	Дошчатые, плитка, паркет	Удовлетворительное
7. Проемы окна двери другое	Двойные Филенчатые, металлические	Удовлетворительное Удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная  другое	оштукатурено, обои расшивка швов	Удовлетворительное Удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция другое	есть есть есть (открытая проводка) нет нет есть есть приточно-вытяжная	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное  Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ другое	есть (скрытая проводка) стальные трубы (центр.) стальные трубы (центр.) чугунные трубы (центр.)  от ТЭЦ	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное  Удовлетворительное
11. Крыльца	Бетонные	Удовлетворительное
12. Приборы учета электричество ХВС Т/Э	Есть Есть Есть	Хорошее Хорошее Хорошее

Управляющий \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Управляющий \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_



**Тарифы на содержание и ремонт общего имущества**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стоимость</b>
1.	Содержание и текущий ремонт жилья (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	<b>13,56 руб.</b>
2.	Обслуживание лифтов (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	<b>4,10 руб.</b>
3.	Вывоз ТБО (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	<b>1,87 руб.</b>
4.	Обслуживание ОПУ (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	<b>0,23 руб.</b>
5.	Содержание мусоропровода (за 1 м <sup>2</sup> общей площади помещения)	<b>0,54 руб.</b>

Тарифы по состоянию на дату принятия решения ОСС.

**Примечание:** Изменение тарифов на содержание и ремонт производится на основании решений Челябинской городской Думы.

Управляющий \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Управляющий \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
<i><b>Содержание помещений, входящих в состав общего имущества</b></i>			
Влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта	2 раза в месяц	71 934,38	1,24
Сухая уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта	2 раза в неделю		
Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	2 раза в год		
Мытье окон мест общего пользования	2 раза в год		
<b>ИТОГО</b>		71 934,38	1,24
<i><b>Уборка придомовой территории</b></i>			
<i>В холодный период года</i>			
Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	74 544,91	2,57
Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	2 раза в сутки в дни снегопада		
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	2 раза в месяц		
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня во время гололеда		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда		
<b>ИТОГО</b>		74 544,91	2,57
<i>В теплый период года</i>			
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю	74 544,91	2,57
Полив и уборка газонов	1 раз в месяц		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
<b>ИТОГО</b>		74 544,91	2,57
<i><b>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b></i>			
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год	183 316,66	3,16
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год		
Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год		
Очистка и промывка внутреннего водостока и водоприемных воронок, укрепление водоприемных воронок, утепление внутреннего водостока, ремонт отмосток	1 раз в год		
<b>ИТОГО</b>		183 316,66	3,16
<i><b>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b></i>			

Управляющий \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Управляющий \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал	382 296,44	6,59
Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	2 раза в месяц, по заявкам собственников		
Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников		
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год		
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал;		
Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в месяц		
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год		
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение, а также обследование состояния межпанельных швов и их ремонт при необходимости	1 раз в год, по заявкам собственников		
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 доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников		
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раз в год, по заявкам собственников		
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год		
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в сутки, по заявкам собственников		
Проверка состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год		
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю, по заявкам собственников		
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю, по заявкам собственников		
Регулировка систем отопления	1 раз в год, по заявкам собственников		

**Управляющий** \_\_\_\_\_

**Собственник** \_\_\_\_\_

**Управляющий** \_\_\_\_\_

**Собственник** \_\_\_\_\_

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки в соответствии с техническими требованиями	1 раз в год		
Проверка состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации, ламп освещения	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 1 раза в месяц		
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	круглосуточно		
Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы) придомовой территории	2 раза в год		
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в квартал		
Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	ежедневно в рабочие дни		
<b>ИТОГО</b>		<b>382 296,44</b>	<b>6,59</b>
<b>ВСЕГО</b>		<b>712092,39</b>	<b>13,56</b>
<b><i>Сбор и вывоз твердых бытовых отходов</i></b>			
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	через день	108 481,69	1,87
<b>ИТОГО</b>		<b>108 481,69</b>	<b>1,87</b>
<b><i>Содержание мусоропровода</i></b>			
Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, при выявлении засоров - незамедлительное устранение	1 раз в месяц	31 326,26	0,54
Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования (в теплый период апрель-сентябрь)	1 раз в месяц		
Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования (в холодный период октябрь-март)	1 раз в квартал		
<b>ИТОГО</b>		<b>31 326,26</b>	<b>0,54</b>
<b><i>Обслуживание и ремонт лифта</i></b>			
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта с привлечением подрядной организации	круглосуточно	237 847,56	4,10
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания с привлечением подрядной организации	в соответствии с техническим паспортом		
Обслуживание и ремонт лифта с привлечением подрядной организации	ежедневно		
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта с привлечением подрядной организации	круглосуточно		
<b>ИТОГО</b>		<b>237 847,56</b>	<b>4,10</b>
<b><i>Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета</i></b>			
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета	в соответствии с техническим паспортом	13 342,67	0,23
<b>ИТОГО</b>		<b>13 342,67</b>	<b>0,23</b>

**Примечание:** Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется и изменяется в соответствии с установленным законодательством РФ.

**Управляющий** \_\_\_\_\_

**Собственник** \_\_\_\_\_

**Управляющий** \_\_\_\_\_

**Собственник** \_\_\_\_\_



**Тариф на коммунальные услуги**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стоимость для жилых помещений</b>	<b>Стоимость для нежилых помещений</b>
1.	ГВС-подогрев (за 1 м3 )	<b>54,67 руб.</b>	<b>86,95 руб.</b>
2.	ХВС (за 1 м3)	<b>18,92 руб.</b>	<b>30,60 руб.</b>
3.	ВО (за 1 м3)	<b>12,39 руб.</b>	<b>19,72 руб.</b>
4.	Электроэнергия (за 1 кВт.)	<b>1,92 руб.</b>	<b>2,74 руб.</b>
5.	Отопление (за 1ГКал)	<b>1170,57 руб.</b>	<b>1861,88 руб.</b>

**Примечание:** Изменение тарифов и порядка расчета на коммунальные услуги производится в соответствии изменениями федерального и местного законодательства РФ.

**Управляющий** \_\_\_\_\_

**Собственник** \_\_\_\_\_

**Управляющий** \_\_\_\_\_

**Собственник** \_\_\_\_\_



**Акт разграничения ответственности  
за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения**

**1. По системам водоснабжения несет ответственность:**

**Управляющий**

- за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до вентиля, отключающего внутриквартирные трубопроводы от общедомовой системы водоснабжения.

**Собственник**

- за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения, включая вентиль, отключающий внутриквартирные трубопроводы от общедомовой системы водоснабжения.

**2. По системам водоотведения несет ответственность:**

**Управляющий**

- за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры.

**Собственник**

- за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения до места врезки в стояки внутренней системы канализации

**3. По системам теплоснабжения несет ответственность:**

**Управляющий**

- за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие свыше одной квартиры, до запорной арматуры, отключающей помещение от общедомовой системы.

**Собственник**

- за внутриквартирные трубопроводы от места врезки в стояки внутренней системы центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно – регулирующая арматура обслуживающая одну квартиру, индивидуальные приборы учёта тепловой энергии).

**4. По системам электроснабжения несет ответственность:**

**Управляющий**

- за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до наконечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком, отключающее устройство.

**Собственник**

- от отключающего устройства на наконечнике кабеля перед электросчетчиком в этажном электрощите включительно, в том числе за электросчетчик, и сети в сторону потребителя.

**Акт разграничения ответственности  
за эксплуатацию коммуникаций внутри нежилого помещения**

**1. По системам водоснабжения несет ответственность:**

**Управляющий**

- за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одного нежилого помещения, до вентиля, отключающего нежилое помещение от общедомовой системы водоснабжения.

**Собственник**

- за трубопроводы внутри нежилого помещения, включая вентиль, отключающий нежилое помещение от общедомовой системы водоснабжения.

**2. По системам водоотведения несет ответственность:**

**Управляющий**

- за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одного нежилого помещения

**Собственник**

- за трубопроводы нежилого помещения до места врезки в стояки внутренней системы канализации

**3. По системам теплоснабжения несет ответственность:**

**Управляющий**

- за тепловой пункт и распределительную гребенку

**Собственник**

- отсекающий кран на распределительной гребенке и система в сторону потребителя

**4. По системам электроснабжения несет ответственность:**

**Управляющий**

- за электрощитовые и вводнораспределительные устройства жилого дома

**Собственник**

- от наконечника кабельной линии 0,4 кВт в электрощитовой жилого дома и в сторону потребителя.

**Управляющий** \_\_\_\_\_

**Собственник** \_\_\_\_\_