

Договор
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Томск, ул. Красноярская 37

г. Томск

«26» декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центральная», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Серякова Романа Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Красноярская 37, именуемые в дальнейшем «Собственники», а совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД).
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. Настоящий договор обязателен для всех лиц, проживающих в Доме, занимающих в нем помещения, включая собственников, арендаторов, нанимателей.
- 1.4. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества, а также предоставление и содействие в предоставлении коммунальных ресурсов лицам, указанным в п. 1.3. Договора.
- 1.5. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее «Правила содержания»), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 (далее «Правила предоставления»). Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006 г. № 25 (далее «Правила пользования»), указаниями Министерства регионального развития России, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными правовыми актами, не противоречащими Жилищному кодексу РФ.

2. Предмет договора

- 2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока, указанного в пункте 7.4 настоящего Договора, за плату обязуется:
 - оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом;
 - выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком Доме и пользующимся помещениями в этом Доме лицам;
 - осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.2. Состав общего имущества, в отношении которого Управляющая организация осуществляет управление, оказывает услуги и выполняет работы, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, а его техническое состояние на момент заключения настоящего Договора - в Акте осмотра (Приложении № 2 к настоящему Договору).
- 2.3. Граница раздела между общим и личным имуществом собственников помещений многоквартирного дома указана в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее тридцати дней со дня принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме условий настоящего Договора.
- 3.1.2. Осуществлять, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, обслуживание многоквартирного дома, оказывать и выполнять самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечню, указанному в Приложении № 4 к настоящему Договору, а также оказывать и выполнять услуги и работы по уборке подъездов, сервисному обслуживанию домофонов отдельно в каждом подъезде многоквартирного дома, услуги и работы по дератизации, дезинсекции, вывозу ТКО, обслуживанию внутридомового газового оборудования, общедомовых приборов учета и лифтового оборудования, согласно дополнительным Приложениям к настоящему Договору.

В случае оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества недостаточно качественного Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Порядок изменения Перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- 3.1.2.1. Ежегодно - на основании Предложений Управляющей компании по Перечню услуг и работ на предстоящий календарный год собственники выбирают такие услуги и работы, которые должны обеспечивать:
 - благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
 - предупреждение преждевременного износа дома и поддержание эксплуатационных показателей элементов общего имущества в требуемых пределах;
 - устойчивую работоспособность инженерного оборудования;
 - устранение повреждений и неисправностей общего имущества;
 - выполнение требований законодательства РФ о техническом регулировании, обеспечении безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, противопожарной безопасности и др.;

■ своевременное исполнение предписаний, выданных органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

Перечень таких услуг и работ не должен ущемлять интересы всех собственников помещений в многоквартирном доме и должен быть утвержден на ежегодном общем собрании собственников помещений на каждый календарный год. Ежегодные Перечни услуг и работ являются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

3.1.2.2. В течение года - на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем замены ранее утвержденных общим собранием собственников услуг и работ на другие услуги и работы без изменения утвержденного ранее размера платы или дополнения в Перечень новых услуг и работ с изменением ранее утвержденного размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2.3. В течение года для услуг и работ по уборке подъездов и сервисному обслуживанию домофонов в каждом подъезде многоквартирного дома - по решению общего собрания собственников помещений, расположенных отдельно в каждом подъезде многоквартирного дома. Если собственники помещений в подъезде не провели общее собрание и не приняли решение об изменении

Перечня услуг и работ по уборке подъезда и сервисному обслуживанию домофона в предстоящем году, то ранее установленный Перечень остается неизменным на следующий год, а размер платы за эти услуги и работы на следующий год Управляющая компания вправе начислять с учетом ее индексации на размер индекса потребительских цен (индекса инфляции) в соответствующем периоде и изменений в налоговом законодательстве.

3.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.4. Обеспечивать Собственнику и законным пользователям его помещения в многоквартирном доме:

- техническое обслуживание общедомовых приборов учета, установленных в многоквартирном доме и не являющихся общим имуществом дома, за отдельную плату, размер которой определяется собственниками приборов учета, - по решению общего собрания собственников;
- пользование коллективной телевизионной антенной за дополнительную плату, размер которой определяется собственником коллективной антенны, - по заявлению Собственника в организацию, оказывающую данную услугу, и имеющей договор с Управляющей компанией;
- временное отключение подачи энергоресурсов через стояковые трубопроводы при выполнении Собственником ремонтных работ в своем помещении (перепланировки или переоборудования помещения, замены старых или установки дополнительных санитарно-технических изделий), - по заявлению, дополнительному договору и за дополнительную плату;
- проведение технического обследования помещения Собственника, подавшего документы на перепланировку или переоборудование своего помещения, на предмет возможности выдачи разрешительных документов, - по заявлению Собственника и за отдельную плату.

3.1.5. Периодически, не реже одного раза в месяц, проводить осмотры внутридомового инженерного оборудования в многоквартирном доме, а ежегодно, весной и осенью, проводить общие осмотры всех элементов общего имущества и на их основе оформлять акт осмотра. Осмотры внутридомового инженерного оборудования, находящегося внутри помещения Собственника, осматривать по заявкам Собственника и принимать от него заявления по содержанию и ремонту общего имущества, которые совместно с мероприятиями, необходимыми для устранения выявленных дефектов, указанных в акте осмотра, включать в состав Предложений Управляющей компании собственникам по обеспечению выполнения требований законодательства РФ по вопросам эксплуатации и сохранности общего имущества в многоквартирном доме. Предложения направлять собственникам помещений в многоквартирном доме через уполномоченного представителя собственников для формирования ими Перечня услуг и работ на предстоящий календарный год, утверждения данного Перечня и соразмерной стоимости заказанных услуг и работ на общем собрании собственников. При утверждении собственниками на общем собрании Перечня услуг и работ на предстоящий год информировать их о наиболее приоритетных и важных, которые обеспечивают безопасность жизни и здоровья граждан и сохранность личного и общего имущества собственников помещений. Если Управляющая компания предложила услуги и работы, оказание и выполнение которых обеспечивает поддержание общего имущества в многоквартирном доме.

соответствии с требованиями законодательства РФ, а собственники помещений не заказали данные услуги и работы на возмездной основе. то Управляющая компания, в соответствии с указаниями Министерства регионального развития РФ от 14.10.2008 г. № 26084-СК/14, не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.

3.1.6. Информировать собственников помещений о необходимости проведения общего собрания и принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества, если характеристики надежности и безопасности элементов общего имущества превысили допустимые пределы надежности и безопасности. Предлагать собственникам помещений соответствующий вид капитального ремонта, срок его выполнения и необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и срок возмещения расходов. В случае не проведения общего собрания и не принятия решения о проведении капитального ремонта ответственность за последствия несут собственники согласно указаниям Министерства регионального развития от 14.10.2008 г. № 26084-СК/14.

3.1.7. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками (исполнителями), оказывающими услуги по содержанию и выполняющими работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принимать замечания, учитывать предложения и рекомендации собственников по повышению качества выполняемых работ. Принимать совместно с представителями собственников объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядчиками (исполнителями) договорам.

3.1.8. Круглосуточно обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание граждан, проживающих на законном основании в помещении Собственника, принимать от них заявки на устранение дефектов и недостатков в общем имуществе, незамедлительно устранять аварии.

3.1.9. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проводить гидравлические испытания системы отопления и разлива системы горячего водоснабжения, оформлять требуемые документы, в том числе паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.10. Отстаивать интересы Собственника перед специализированными организациями в предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам, услуг по исправной работе лифта, газоснабжения, своевременного сбора и вывоза твердых бытовых отходов, обслуживания общедомовых приборов учета. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в помещениях общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях в предоставлении коммунальных услуг. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его помещением на законных основаниях, незамедлительно направлять своего представителя для выяснения причин непредставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни и здоровью граждан или имуществу Собственника, в связи с авариями, отсутствием или некачественным предоставлением жилищно-коммунальных услуг. При этом данный акт составляется и подписывается не позднее 12 часов с момента обращения «Собственника» в аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение тридцати дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Вести лицевой счет Собственника (нанимателя). Своевременно, не позднее 28 числа каждого расчетного месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию (счет) за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик. В случае отсутствия у Собственника почтового ящика, собственник обязан самостоятельно получать счета-квитанции на оплату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в Управляющей компании до 05 числа месяца, следующего за расчетным. В случае неполучения Собственником (нанимателем), в установленные сроки, счета-квитанции на оплату услуг за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязанность Управляющей компании, по надлежащему извещению считается исполненной.

3.1.13. Вести отдельный учет поступлений платежей от собственников и нанимателей многоквартирного дома и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора. Расходовать поступающие денежные средства Собственника исключительно на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника в объемах, соразмерных собранной сумме средств всеми собственниками данного дома. Средства, собираемые на уборку подъезда, установку и сервисное обслуживание домофона, установленного в подъезде Собственника, расходовать только на оказание данных услуг.

3.1.14. Устранять и предотвращать аварийные ситуации, возникающие по причинам, не зависящим от Управляющей компании, за счет собственников помещений в многоквартирном доме путем оказания услуг и выполнения работ дополнительно к утвержденному общим собранием собственников Перечню. В случае перерасхода денежных средств в течение года за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по объективным причинам, по письменным заявлениям собственников на устранение выявленных дефектов, по указаниям контролирующих органов на устранение недостатков, по фактам ликвидации аварий и др., включать в план расходов на предстоящий год сумму компенсации, соразмерную этому перерасходу. В случаях недорасхода – планировать дополнительные услуги и работы на эту сумму.

3.1.15. Представлять Собственнику в период с 10 по 30 марта текущего года отчет о выполнении настоящего Договора в предыдущем году по оказанным и выполненным услугам и работам по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечню, по расходам оплаченных денежных средств собственников на оказание и выполнение этих услуг и работ. Отчет представлять письменно через уполномоченных представителей собственников, в помещении Управляющей компании, посредством размещения информации на официальном сайте в сети Интернет или другим способом. Первичные документы о выполненных работах в течение года, а также другие документы, касающиеся обслуживания многоквартирного дома Собственников, представлять для проверки Совету многоквартирного дома, избранному на общем собрании собственников.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Предлагать собственникам помещений ежегодно, в ноябре-декабре текущего года, проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по утверждению Перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на предстоящий год, условий их оказания и выполнения, а также размеру их финансирования. Если Управляющая компания предложила услуги и работы, оказание и выполнение которых обеспечивает поддержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, а собственники помещений не провели общее собрание, не утвердили данные услуги и работы на возмездной основе, то Управляющая компания, в соответствии с указаниями Министерства регионального развития РФ от 14.10.2008 г. № 26084-СК/14, не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.

3.2.2. Производить выбор исполнителей (подрядчиков, в том числе специализированных организаций) для оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно.

3.2.3. Требовать внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и дополнительные услуги в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней). Управляющая компания имеет право в том числе на обращение в суд с исковым заявлением о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества, а также за дополнительные услуги, в случае невнесения Собственником (нанимателем) соответствующей платы.

3.2.4. Передавать ресурсоснабжающим организациям, на основании заключенных договоров (соглашений), информацию, содержащую персональные данные о собственниках (нанимателях), предусмотренную Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731, для использования ресурсоснабжающими организациями, для проведения расчетов за поставляемые коммунальные услуги и взыскания задолженности.

3.2.5. Требовать от Собственника, в заранее согласованное с ним время, допуска в принадлежащее ему помещение представителей Управляющей компании или исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия, для проведения осмотра санитарно-технического состояния внутридомового оборудования и оказания консультационных услуг по содержанию помещения Собственника и выполнению необходимых видов ремонтных работ. Для ликвидации аварий и предотвращения аварийных ситуаций, которые угрожают жизни и здоровью людей, порче имущества Собственника и имущества третьих лиц, Управляющая компания имеет право на допуск в помещение Собственника в любое время.

3.2.6. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника или законного пользователя его помещением в многоквартирном доме, в случае отказа им в допуске в принадлежащее Собственнику помещение представителей Управляющей компании и исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия, в том числе работников аварийных служб, в случаях, указанных в п. 3.2.6. настоящего Договора.

3.2.7. Подписывать акты о границе сетей и ответственности сторон за режим и качество подачи коммунальных ресурсов на границе этих сетей, а также акты эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей.

3.2.8. Привлекать на договорной основе физических и юридических лиц для оказания услуг Собственнику помещения (пользование коллективной антенной, кабельным телевидением, сетью интернет и др.) при условии оплаты этими лицами издержек за использование общего имущества в коммерческих целях и денежной компенсации на его содержание.

3.2.9. На основе положительно принятого решения общего собрания собственниками помещений заключать возмездные договоры с юридическими лицами, использующими общее имущество или отдельные его элементы в коммерческих целях, и за счет получения от них денежных средств компенсировать часть расходов собственников на содержание общего имущества и свои расходы.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Ежегодно, не позднее 25 декабря текущего года, совместно с другими собственниками, проводить общее собрание, на котором с учетом Предложений Управляющей компании, утверждать Перечень услуг и работ по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на предстоящий год в соответствии с условиями, изложенными в п. 3.1.2.1. настоящего Договора, устанавливать условия их оказания и выполнения, а также утверждать размер финансирования и ежемесячный платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.2. Соблюдать «Правила пользования», не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах, содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование до границы с общим имуществом в многоквартирном доме, и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, вовремя осуществлять заявки по проведению дезинсекции, дератизации, не захламлять помещения общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, не производить самовольный перенос инженерных сетей, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не устраивать на лестничных клетках, колясочных и межэтажных площадках кладовые, не производить переустройство и перепланировку своего помещения без согласования в установленном порядке, а помещений общего пользования – без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Перед началом отопительного сезона - утеплять окна и двери, а в период отопительного сезона - соблюдать правила энергосбережения.

3.3.3. Представлять возможность Управляющей компании своевременно обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуска для этого в свое помещение должностных лиц Управляющей компании и исполнителей, имеющих соответствующие полномочия. Если Собственник не допустил в свое помещение работы Управляющей компании для выполнения работ по ремонту общего имущества, а также для проведения плановых осмотров общего имущества, находящегося в помещении Собственника, то за последствия, которые возникли по данной причине, вся ответственность возлагается на Собственника.

3.3.4. Постоянно следить за состоянием общего имущества собственников - внутридомового инженерного оборудования, находящегося внутри своего помещения, а в случае необходимости приглашать для осмотра данного оборудования работниками Управляющей компании, особое внимание обращать на отсечные краны (вентили) от стояков трубопроводов, проходящих через помещение Собственника, и при обнаружении неисправностей, течи, деформации и других дефектов, подавать заявки в Управляющую компанию для принятия мер по их устранению. В случае обнаружения неисправностей, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также порчи имущества собственников, незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании для устранения аварийных ситуаций.

3.3.5. Ежемесячно производить оплату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за оказанные дополнительные услуги, в сроки, указанные в предъявляемых к оплате счетах-квитанциях (счетах-извещениях).

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за не оказанные или с ненадлежащим качеством

оказанные коммунальные услуги, в случае их несоответствия требованиям «Правил предоставления», о сдаче жилого помещения в поднаем (нежилого помещения – в аренду).

3.3.7. При планировании своего отсутствия в жилом (нежилом) помещении более 2-х суток перекрывать все отсечные краны (вентили) на трубопроводах горячей и холодной воды, отключать от сети электробытовые приборы.

3.3.8. Нести расходы по обслуживанию и эксплуатации общедомовых приборов учета, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (согласно тарифам, утвержденным органами местного самоуправления и (или) общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, на основании таких тарифов).

3.3.9. Уплатить управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, при несвоевременном и (или) неполном внесении платы за жилое (нежилое) помещение.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На оказание коммунальных услуг надлежащего качества; услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по утвержденному общим собранием собственников Перечню, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные «Инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома»

(для многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 01.06. 2007 г.).

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты о границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с системами коммунальной инфраструктуры и ответственности сторон за режим и качество подачи коммунальных ресурсов на границе этих сетей, и акты эксплуатационной ответственности сторон, а также выполнять обязанности организации, эксплуатирующей энергоустановки, в соответствии с действующими правилами и нормами.

3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, подписывать акты выполненных работ.

3.4.4. Выступать инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по всем вопросам, находящимся в компетенции общего собрания, участвовать в обсуждении Предложений Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в предстоящем году, в составлении Перечней услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размерам их финансирования, предлагать собственникам помещений в своем подъезде выступать с предложениями к Управляющей компании на оказание услуг по уборке подъезда в соответствии с выбранной технологией и стоимостью работ, по сервисному обслуживанию домофона, участвовать в обсуждении предложений, поступающих от других собственников и в приеме соответствующего решения общего собрания собственников путем голосования.

3.4.5. На изменение размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в случае их предоставления недолжного качества, а также на возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.4.6. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения, включая балконы и лоджии, в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ от 28.04.2005 г. № 266.

3.4.7. Осуществлять контроль расходования средств Управляющей компанией через Совет многоквартирного дома, избранного на общем собрании собственников помещений. Совет дома осуществляет проверку первичных финансовых документов (счета-фактуры, акты приемки выполненных работ (в т. ч. формы КС-2), договоров подряда и других

документов, подтверждающих факт выполнения работ и их стоимость в многоквартирном доме Собственника) непосредственно в помещении Управляющей компании.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества, и порядок внесения такой платы

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за дополнительные услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые обязан оплатить Собственник в период действия настоящего Договора. Плату за эти услуги и работы Собственник вносит ежемесячно согласно пункту 3.3.5. настоящего Договора:

- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту – на расчетный счет (либо в кассу) Управляющей компании;

- за коммунальные услуги – на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций.

4.2. Ежемесячный размер платы, связанный с оплатой расходов за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, должен быть соразмерен утвержденному общим собранием собственников помещений Перечню, объемам и качеству услуг и работ, устанавливается на один год соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. При изменении (дополнении) Перечня услуг по содержанию и ремонту общего имущества в течение года, решением общего собрания собственников помещений ежемесячная плата может быть изменена соразмерно стоимости дополненных услуг (работ) и их объему.

4.3. Структура ежемесячного размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за сбор и вывоз ТБО, техническое обслуживание общедомовых приборов учета, не являющихся общим имуществом дома, и услуги по пользованию коллективной антенной, определяется согласно таблицы № 1.

Таблица № 1

1. Управление многоквартирным домом (размер платы по управлению многоквартирным домом рассчитывается с 1 кв. метра общей площади помещения Собственника).
2. Содержание общего имущества, в том числе: (включает размер платы, равный сумме размеров платы за ниже - перечисленные услуги)
- содержание (размер платы за услуги по содержанию общего имущества рассчитывается с 1 кв. метра общей площади помещения Собственника).
- уборка подъезда (размер платы за уборку отдельно взятого подъезда в доме, в котором располагается помещение Собственника, рассчитывается с 1 кв. метра общей площади помещения Собственника).
- домофон (размер платы за сервисное обслуживание домофона, установленного в отдельно взятом подъезде дома, в котором располагается помещение Собственника, рассчитывается с одного помещения /квартиры/ Собственника).
- дополнительные услуги: дератизация, дезинсекция (по заявке Собственника), обслуживание лифтового, внутридомового газового оборудования и т.д.
3. Текущий ремонт (размер платы за работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается с 1 кв. метра общей площади помещения Собственника).
4. Капитальный ремонт (размер платы за работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается с 1 кв. метра общей площади помещения Собственника).
5. Прибор учета (размер платы за техническое обслуживание прибора учета и снятие с него показаний за потребленные энергоресурсы устанавливается постановлением органа местного самоуправления с 1 кв. метра общей площади Собственника)

6. Антenna (размер платы за пользование антенной устанавливается собственником антенны, оповещается им в СМИ и рассчитывается с одного помещения /квартиры/).

7. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (размер платы рассчитывается с 1 кв. метра общей площади помещения Собственника).

Основой содержания общего имущества являются организационно-технические услуги, которые являются обязательными с целью обеспечения необходимого уровня благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме и надлежащего содержания общего имущества в соответствии с требованиями части 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и других нормативных правовых актов, регламентирующих техническое регулирование, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, сохранность имущества; пожарную безопасность, технологию подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, порядок устранения аварий и неисправностей, а также выполнение требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, региональных и отраслевых технических условий и руководств, методических указаний и рекомендаций, не противоречащих Жилищному кодексу РФ и Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

Организационно-технические услуги, согласно требованиям законодательных правовых актов РФ, включают:

При расчете размера платы за оказание организационно-технических услуг учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг в предыдущем году с учетом установленных Распоряжением Администрации Томской области ежегодных предельных индексов изменения размера платы граждан по г. Томску.

Ежемесячный размер платы установлен согласно утвержденному Перечню услуг и работ (Приложение № 4 к настоящему Договору) и действует до 31 декабря очередного года. Протоколы и решения общих собраний собственников помещений, расположенных в каждом подъезде дома, по уборке подъездов и сервисному обслуживанию домофонов, являются дополнительными соглашениями к настоящему Договору, хранятся в Управляющей компании и действуют до следующего решения общего собрания собственников с учетом положений п. 3.1.2.3. настоящего договора об индексации размера платы за услуги и работы по уборке подъезда и сервисному обслуживанию домофона.

4.4. Ежемесячный размер платы на каждый календарный год пересматривается на основании следующего порядка определения размера платы:

4.4.1. Управляющая компания направляет собственникам помещений через уполномоченное лицо (инициатора общего собрания) Предложения по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на очередной календарный год с расчетом их стоимости.

4.4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме рассматривают и обсуждают Предложения Управляющей компании, выбирают и заказывают для исполнения наиболее приоритетные и важные, обеспечивающие выполнение требований законодательства РФ, формирует на их основе Перечень услуг и работ, и, с учетом возможности его оплаты, выносят этот Перечень на голосование общего собрания собственников.

4.4.3. Инициатор общего собрания организует и проводит общее годовое собрание собственников в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, если иное не установлено общим собранием собственников помещений в МКД.

4.4.4. Общее собрание собственников утверждает большинством голосов Перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

4.4.5. На основе утвержденного размера финансирования рассчитывается ежемесячный размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на очередной календарный год.

4.4.6. Протокол и решение общего собрания с утвержденным перечнем услуг и работ и соразмерной платой за эти услуги и работы уполномоченное собственниками лицо (инициатор общего собрания) направляет в Управляющую компанию в течение 10 дней с даты проведения собрания.

4.4.7. Решение общего собрания по утвержденному размеру платы доводится до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме собственником, по инициативе которого было создано общее собрание.

4.4.8. В случае, если общее собрание собственников помещений до 25 декабря текущего года не будет проведено, или на нем не будет принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, то Управляющая компания, начиная с 1 января следующего года, вправе начислять плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества с учетом ее индексации на размер индекса потребительских цен (индекса инфляции) в соответствующем периоде и изменений в налоговом законодательстве, согласно Распоряжению Губернатора Томской области от 24.02.2010 г. № 135-ра.

4.4.9. Размер оплаты услуг выполняемых управляющей организацией по вывозу твердых бытовых отходов, обслуживанию лифтового оборудования и за обслуживание общедомовых приборов учета целиком и полностью зависит от размеров оплат установленных правовыми актами органов местного самоуправления по представлению специализированных организаций. В связи с этим составляющая размера оплаты за содержание общего имущества в части вывоза твердых бытовых отходов, обслуживания лифтового хозяйства и обслуживание общедомовых приборов учета меняется со следующего месяца следующим за месяцем вступления в силу правовых актов, устанавливающих новый экономически обоснованный размер платы по вывозу твердых бытовых отходов, обслуживанию лифтового оборудования и за обслуживание общедомовых приборов учета.

4.4.10. В случае, указанном в пункте 4.4.8. настоящего Договора, Управляющая компания информирует собственников о принятом Перечне услуг и работ на предстоящий год и соразмерной плате за эти услуги и работы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов Собственнику. При этом Перечень должен иметь конкретное количество и наименование услуг и работ, их объемы, качество и периодичность оказания и выполнения. Перечень должен включать такие услуги и работы, которые обеспечат в предстоящем году благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, которые предупреждают преждевременный износ дома и поддерживают эксплуатационные показатели в допустимых пределах, обеспечивают работоспособность элементов общего имущества, обеспечивают выполнение требований законодательства РФ о техническом регулировании, обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности, а также выполнение предписаний, выданных органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

4.4.11. Объем ответственности Управляющей компании не может быть больше, чем объем обязательств по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечню, установленному без решения общего собрания собственников.

4.5 Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества осуществляется в кассу Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием отказа от оплаты. При несвоевременном внесении или невнесении платы по настоящему договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном законодательством РФ.

4.6. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества на текущий год указан в Приложении № 4 к настоящему договору и является одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Сторонами обязательств по Договору, ответственность Сторон

5.1. Контроль выполнения обязательств по настоящему Договору включает:

5.1.1. участие собственников через Совет дома в проверках технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ. В случае отказа от приемки выполненных работ и не предоставления письменного обоснованного отказа в течение 5-ти рабочих дней, работы считаются принятыми;

5.1.2. составление актов о нарушении условий настоящего Договора, подача жалоб и претензий для устранения выявленных недостатков;

5.1.3. проверка соблюдения Управляющей организацией выполнения утвержденных стандартов раскрытия информации.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора и зафиксировано в акте осмотра.

5.4. Стороны не несут ответственность за неисполнение своих обязательств, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

5.5. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего Договора, за самовольное переустройство и (или) перепланировку своего помещения, балкона или помещений общего пользования (этажных и межэтажных лестничных площадок, колясочных, коридоров, сушилок и др.), а также за последствия этих действий.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за последствия по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме другими организациями до подписания настоящего Договора, за техническое состояние помещения Собственника и имущества коммунальной квартиры (секции), за отклонение эксплуатационных показателей инженерных систем от установленных норм и за неисправности на сетях за пределами границ собственности и

эксплуатационной ответственности, за последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения Собственника и помещений общего пользования, которые произвел Собственник.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает материальный ущерб, если он возник в результате использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением законодательства, не выполнением собственниками своих обязательств, принятых настоящим Договором, а также аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, которые невозможно было предусмотреть.

6. Разрешение споров, изменение и расторжение договора

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров, а если эти споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Изменения и дополнения настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также в случаях принятия нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, в судебном порядке, а также в случае ликвидации Управляющей компании, смены Собственника помещения, в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, а также в одностороннем порядке:

6.3.1. По инициативе Собственника в случае, неисполнения Управляющей организацией условий настоящего договора и принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за тридцать дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей протокола общего собрания, бюллетеней голосования и документ, подтверждающий факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, а также путем возмещения убытков Управляющей организации, возникших в связи с досрочным расторжением договора.

6.3.2. По инициативе Управляющей организации в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, по другим причинам, не позволяющим Управляющей организации содержать общее имущество в надлежащем состоянии и в полном объеме выполнять требования законодательства РФ, а также при скопившейся задолженности от всех собственников дома в сумме, превышающей месячное начисление на содержание и ремонт общего имущества, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее тридцати дней до прекращения настоящего Договора.

6.4. Управляющая компания в течение 30 дней до прекращения настоящего Договора обязана передать имеющуюся на многоквартирный дом техническую документацию вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников в многоквартирном доме. В случае бездействия собственников помещений в многоквартирном доме в получении технической документации на дом, Управляющая организация ответственности за ее сохранность не несет.

6.5. Независимо от причин расторжения Договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента прекращения настоящего Договора и возместить все убытки, которые имели место до момента прекращения настоящего Договора.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления домом. Общее собрание собственников помещений в отдельном подъезде решает вопросы об оказании услуг по уборке данного подъезда и сервисному обслуживанию домофона, установленного в данном подъезде, которые обеспечивают более комфортные условия проживания граждан в помещениях отдельного подъезда многоквартирного дома. Вопросы, которые не входят в компетенцию общего собрания собственников помещений, могут решать выбранные органы самоуправления многоквартирным домом: Совет дома и другие лица, при наделении их решением общего собрания собственников соответствующими полномочиями.

7.3. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор на оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

7.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и заключается сроком на один год. При отсутствии заявления одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора о его прекращении, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, за исключением п. 4.3. настоящего Договора.

7.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

7.5.1. Приложение № 1 Состав общего имущества в многоквартирном доме.

7.5.2. Приложение № 2 Акт осмотра общего имущества в многоквартирном доме.

7.5.3. Приложение № 4 Граница раздела между общим и личным имуществом собственников помещений МКД.

7.5.4. Приложение № 5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их стоимость и ежемесячный размер платы.

7.5.5. Приложение № 5 Реестр собственников МКД, подписавших Договор.

ООО «УК «Центральная»

634021, г. Томск, ул. Лебедева, д. 78
ИНН/КПП 7017192470/701701001
ОГРН 1077017031321 серия 70 № 001144100
Р/с 40702810500110011323
Новосибирский филиал ПАО «МТС - Банк» г. Новосибирск
К/с 3010181020000000847
БИК 045003847
Тел./ факс/email 30-28-94/26-14-23/ ukc70.tomsk@mail.ru

Приложение № 5:
Реестр собственников МКД, подписавших настоящий
договор
от 16 декабря 2016 г.

Директор

Р. В. Серяков



Элементы общего имущества	Ед. изм.	Материал, размер	ПОДЪЕЗДЫ						ВСЕГО:	
			1	2	3	4	5	6		
ФУНДАМЕНТ	Фундамент	м	ЖБ	46	33	33	33	33	46	224
	Цоколь (отделка)	м2	штук., покр	50	36	36	36	36	50	244
	Приямки	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Вентиляционные прорехи	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Отмостка	м	асф\бетон	43	30	30	26	30	43	202
	Система отвода вод (внутридомовой дренаж)	шт.		0	0	0	0	0	0	0
СТЕНЫ, ПЕРЕГОРОДКИ	Несущие наружные стены, включая колонны и	м2	кирпич	524	331	331	331	331	524	2372
	Несущие стены и перегородки между помещениями различных собственников	м2	кирпич	1572	993	993	993	993	1572	7116
	Фасад (наружная отделка без отделки цоколя)	м2	кирпич	474	295	295	295	295	474	2128
	Пандус (пристройка для входа в подвал)	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Межпанельные швы	м		0	0	0	0	0	0	0
	Стены в подъездах (включая потолок)	м2	кирпич	220	220	220	220	220	220	1320
ПЕРЕКРЫТИЯ	Чердачное перекрытие, включая теплозацию	м2	ЖБ	211	211	211	211	211	211	1266
	Перекрытия над подвалом	м2	ЖБ	211	211	211	211	211	211	1266
	Перекрытия (плиты перекрытий), включая	м2	ЖБ	844	844	844	844	844	844	5064
КРЫША	Кровля	м2	шифер	275	275	275	275	275	275	1650
	Парapет	м		0	0	0	0	0	0	0
	Парapетные решетки	м	металл	45	32	32	32	32	45	218
	Чердачные люки (выходы на чердак, кровлю)	шт.	дерево/мет	1	0	0	0	0	1	2
	Слуховые окна	шт.		1	0	0	0	0	1	2
ВОДОСТОЧНЫЕ ТРУБЫ	Система внутреннего водостока (ливневая	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... приемные воронки	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... стояки	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... водоотводящие устройства	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Система внешнего водостока, в том числе:	м	металл	70	57	57	57	57	70	368
	... водоотводящие элементы крыши (желоба)	м	металл	45	32	32	32	32	45	218
ДВЕРИ	... водосточные трубы	м	металл	25	25	25	25	25	25	150
	... водоотводящие устройства	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Входные двери в подъезды, всего, в том числе:	шт.	дерево/мет	1	1	1	1	1	1	6
	... домофоны (кодовые замки)	шт.		1	1	0	1	1	1	5
	... доводчики	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... пружины	шт.		1	1	1	1	1	1	6
ОКНА	Тамбурные двери	шт.	дерево	1	1	1	1	1	1	6
	Двери в подвал, в том числе:	шт.	металл	0	0	1	0	0	0	1
	... запорные устройства	шт.	навес.	0	0	1	0	0	0	1
	Двери в помещения общего пользования	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Окна в помещениях общего пользования, в том	шт.	дерево	4	4	4	4	4	4	24
	... стекла	м2	0,3 мм	12	12	12	12	12	12	72
ПОЛЫ	... оконные отливы, откосы	шт.	металл	4	4	4	4	4	4	24
	... подоконные доски	шт.	дерево	4	4	4	4	4	4	24
	Половое покрытие (в подъездах: марши, площадки)	м2	бетон	67	67	67	67	67	67	402
ВЕНТИЛЯЦИЯ	Вентиляционные каналы	шт.		3	3	3	3	3	3	18
	Вентиляционные вытяжки	шт.		3	3	3	3	3	3	18
	Вентиляционные короба	шт.	кирпич	3	3	3	3	3	3	18
	Вентиляционные колпаки (диффекторы)	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Дымоходы и печи (для домов без центрального отопления)	шт.		0	0	0	0	0	0	0
ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, КРЫЛЬЦА	Лестницы, всего, в том числе:	шт.	ЖБ	9	9	9	9	9	9	54
	... лестничные марши	шт.	ЖБ	8	8	8	8	8	8	48
	... перила и поручни лестниц	м2	ЖБ	22	22	22	22	22	22	132
	... этажные (лестничные) площадки	шт.	дерево/мет	9	9	9	9	9	9	54
	... межэтажные площадки	м	дерево/мет	27	27	27	27	27	27	162
	... наружные лестницы (ступени) при входе на	шт.	ЖБ	5	5	5	5	5	5	30
	Несущие конструкции, козырьки балконов (лоджий,	м2	ЖБ	26	26	26	26	26	26	156
	Крыльца, в том числе:	шт.	ЖБ	4	4	4	4	4	4	24
	... навесы над крыльцами	шт.	ЖБ	12	12	12	12	12	12	72
	... козырьки над крыльцами	шт.	ЖБ	0	0	0	0	0	0	0
ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	Подъезды (площадь)	м2	бетон	67	67	67	67	67	67	402
	Общие коридоры (площадь)	м2		0	0	0	0	0	0	0
	Общие кухни (площадь)	м2		0	0	0	0	0	0	0
	Общие душевые (площадь)	м2		0	0	0	0	0	0	0
	Общие туалеты (площадь)	м2		0	0	0	0	0	0	0
	Сушилки (площадь)	м2		0	0	0	0	0	0	0
	Колясочные (площадь)	м2		0	0	0	0	0	0	0
	Тамбуры, вестибюли (площадь)	м2		0	0	0	0	0	0	0
	Чердак (технический этаж) (площадь)	м2		211	211	211	211	211	211	1266
	Подвал (технический подвал) (площадь)	м2		0	0	0	0	0	0	0

СИСТЕМА КАНАЛИЗАЦИИ	Канализационные стояки с выпуском (всего)	шт.	ч\к д100	4	4	4	4	4	4	24
	Канализационные трубопроводы (всего)	м	ч\к d	71	71	71	71	71	71	426
	Вытяжные трубы, фановая разводка (всего)	м	чугун	2	2	2	2	2	2	12
	Фасонные части	шт.	чугун	60	60	60	60	60	60	360
	Ревизии	шт.	чугун	8	8	8	8	8	8	48
	Внутренние канализационные сети в ПОП, в том числе:	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... отводные трубы	м		0	0	0	0	0	0	0
	... сифоны	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... бачки смывные	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Санитарные приборы в ПОП, в том числе:	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... раковины	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... ванны	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... унитазы	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	ВРУ (в комплекте), всего, в том числе: ТП №	шт.	стандарт	0	0	0	0	0	0	2
	... рубильник силовой	шт.	стандарт	0	0	0	0	0	0	2
	... рубильник лифт	шт.		0	0	0	0	0	0	0
СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	... силовая группа (в комплекте)*	шт.	стандарт	0	0	0	0	0	0	2
	... группа ПОП (в комплекте)*	шт.	стандарт	0	0	0	0	0	0	2
	... электросчетчики ПОП	шт.	стандарт	0	0	0	0	0	0	1
	... электросчетчики лифт	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Этажные щиты (в комплекте), всего, в том числе:	шт.	стандарт	4	4	4	4	4	4	24
	... вводные пакетные выключатели	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... автоматические выключатели	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... пакетные выключатели	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... колодки	шт.	стандарт	4	4	4	4	4	4	24
	... сварочные посты	шт.		0	0	0	0	0	0	0
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С ЭЛЕМЕНТАМИ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА	... колодки заземления	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... колодки нулевые	шт.	стандарт	4	4	4	4	4	4	24
	Заземляющие устройства	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Светильники в ПОП (в комплекте)	шт.	стандарт	6	6	6	6	6	6	36
	Светильники уличного освещения (в комплекте)	шт.	стандарт	1	1	1	1	1	1	6
ДРУГИЕ ЭЛЕМЕНТЫ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	Светильники в подвале (в комплекте)	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Стойковые силовые провода	м	стандарт	150	115	115	115	115	115	725
	Стойковые провода ПОП	м	стандарт	27	27	27	27	27	27	162
	Стойковые провода лифт	м		0	0	0	0	0	0	0
	Земельный участок, в том числе:	м2		671	671	671	672	672	672	4029
	... убираемая придомовая территория	м2		206	206	206	206	206	207	1237
	... неубираемая придомовая территория	м2		289	289	289	289	289	289	1734
	Элементы озеленения (деревья, кустарники)	шт.		2	2	2	2	2	2	12
	Элементы благоустройства, в том числе:	шт.		0	0	0	0	0	0	1
	... детская игровая площадка (кол-во элементов)	шт.		0	0	0	0	0	0	1
	... детская спортивная площадка (кол-во	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... устройства для удобства проживания (кол-во	шт.		0	0	0	0	0	0	1
	Устройства санитарно-технического назначения, в том числе:	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... мусоропроводы, включая мусоросборные	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	... контейнерная площадка (с контейнерами для ТБО)	шт.		0	0	0	0	0	0	1
	... выгребная яма и уличный туалет	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Лифты, лифтовые шахты и лифтовое оборудование	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Коллективные антенны	шт.		1	1	1	1	1	1	6
	Коллективные приборы учета	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Внутридомовое газовое оборудование	шт.		1	0	0	0	0	0	1
	Абонентские почтовые ящики (по решению	шт.								78
	Эвакуационные выходы, включая двери и запорные устройства	шт.		1	1	1	1	1	1	6
	Эвакуационные пути (лестницы), включая чердачные люки и запорные устройства	шт.		1	0	0	0	0	1	2
	Встроенные гаражи	шт.		0	0	0	0	0	0	0
	Другое оборудование			0	0	0	0	0	0	0

Примечание:

К общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено только имущество, в отношении которого отсутствуют права собственности на него отдельных физических или юридических лиц в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122 - ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и при предназначении такого имущества для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

В состав общего имущества многоквартирного дома не включаются помещения, которые по формальным признакам могут быть отнесены к общему имуществу в многоквартирном доме, однако на дату вступления в силу части первой Гражданского кодекса РФ (01.01.1995 г.) имели фактическое целевое использование, например магазины, мастерские, специальные подвалы и т. д.

АКТ

осмотра общего имущества в многоквартирном доме и планируемые работы
по устранению выявленных дефектов, неисправностей и повреждений в 2017 г.

Кулагина ул., д.37

Составлен ООО "УК "Центральная" на основании п.14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, предложений Совета дома и заявлений собственников помещений.

Настоящий акт является основанием для принятия собственниками помещений решения о соответствии или несоответствии элементов общего имущества требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также на основании мер, необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей и повреждений.

Объект осмотра	Оценка технического состояния элементов общего имущества, планируемые работы	ед. из.	Объем	Примеч.
Текущий ремонт				
Вентиляция	Прочистка вентиляционных шахт	м.п.	300	
Двери	Замена тамбурных дверей	шт.	5	
Двери	Покраска входных дверей	шт.	6	
Двери	Установка утеплённой двери в подвал (подъезд № 3)	шт.	1	
Другие расходы по ТР	Установка камер наблюдения	шт.	6	
Другие расходы по ТР	Обслуживание камер наблюдения	шт.	6	
Другие расходы по ТР	Установка досок объявлений	шт.		
Другие расходы по ТР	Составление энергетического паспорта для составления программы энергосбережения (оснв. 261 ФЗ)	шт.	1	
Другие расходы по ТР	Работы по замене газовых кранов и сгонов внутреннего газопровода			
Другие расходы по ТР	Монтаж систем охранной сигнализации (выход на кровлю и вход в подвал)	шт.	2	
Другие расходы по ТР	Обслуживание систем охранной сигнализации	шт.	2	
Земельный участок	Устройство ограждения газонов	м.п.	180	
Лестницы, балконы, крыльца	Установка подъездных козырьков (подъезд № 1,2,3,6)	шт.	4	
Обследования	Экспертное обследование газопровода			
Обследования	Тепловизионное обследование кровли и стен			
Обследования	Экспертное обследование перекрытий			
Обследования	Экспертное обследование стен			
Обследования	Экспертное обследование фундамента			
Полы	Ремонт керамической плиткой	кв.м	240	
Помещения общего пользования	Ремонт МОП (подъезд № 3,6)	шт.	2	
Помещения общего пользования	Установка почтовых ящиков	шт.	85	
Система канализации	Ремонт фановых труб (вывести наружу)	шт.		
Система канализации	Прочистка канализационного лежака	м.п.	89	
Система канализации	Прочистка канализационных выпусков	шт.	6	
Система отопления	Регламентные работы для поддержания теплового узла управления в надлежащем состоянии	шт.	1	
Система отопления	Частичный ремонт стояков	м.п.	360	
Система отопления	Частичный ремонт розлива	м.п.	100	
Система ХВС	Замена сборок ХВС	м.п.		
Система ХВС	установка модема для передачи показаний ОДПУ (ХВС)	шт.	1	
Система ХВС	Замена стояков ХВС	м.п.	336	
Система ХГВС	Замена лежака ГВС	м.п.	150	
Система ХГВС	Замена стояков ХГВС	м.п.	672	
Система электроснабжения	Установка уличного светодиодного прожектора (30 Вт)	шт.		
Система электроснабжения	Работа по измерению сопротивления изоляции электрооборудования			
Стены, перегородки	Ремонт цоколя с подъездной стороны (между подъездом №1 и №2)	кв.м	10	
Фундамент - ТР	Ремонт отмостки с подъездной стороны	кв.м	148	
Капитальный ремонт				
В случае отказа от включения предложенных работ на 2017 г. собственники помещений берут на себя ответственность за последствия их невыполнения				
Представители "УК "Центральная" Инженер по обслуживанию жилого фонда _____				

Граница раздела между общим и личным имуществом собственников помещений МКД.

Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом многоквартирного дома проходит:

- по строительным конструкциям – по внутренней поверхности стен помещения Собственника, по оконным заполнениям и входной двери в помещение Собственника;

- в системах горячего и холодного водоснабжения – по отсекающей арматуре - первым отсечным кранам (вентилям) от стояковых трубопроводов, проходящих через помещение Собственника. Отсечные краны (вентили) относятся к общему имуществу. При отсутствии кранов (вентиляй) – граница проходит по сварным соединениям на стояках;

- в системе водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;

- в системе электроснабжения – по выходным соединительным клеммам автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке Квартирный электросчетчик является личным имуществом Собственника;

- в системе газоснабжения (при наличии) – по отсекающему запорному устройству от общедомовой сети газоснабжения.

- обогревающие элементы (радиаторы), переустановленные собственником самостоятельно, или имеющие отключающие устройства с перемычками (мостами), не входят в состав общего имущества.

2.4. Общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире - секции (общая кухня, коридор, ванна, туалет, их инженерно-техническое оборудование, а также окна, двери и другое оборудование в коммунальной квартире), и которое принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам комнат в данной коммунальной квартире, в предмет настоящего Договора не входит.

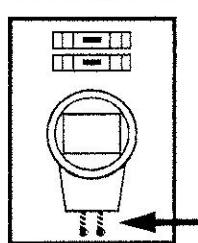
2.5. Внешней границей владения систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности этих систем является место соединения общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (при их наличии), если иное не установлено дополнительным соглашением сторон. Внешней границей сетей газоснабжения является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.6. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства. Если в отношении земельного участка государственный кадастровый учет не проведен, то граница земельного участка, в части границ убираемой придомовой территории, определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании и выполнения требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Земельный участок может быть обременен действиями сервитута, содержание и сфера действия которого установлены органом по государственному учету объектов недвижимого имущества.

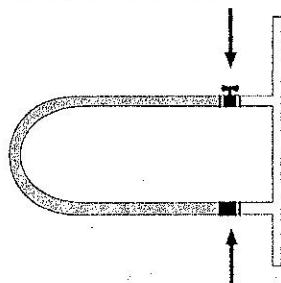
*Приложение № 4 к договору управление
от 26.12.16 г.*

На приложенном рисунке схематично указаны стрелками границы раздела между общим имуществом собственников в МКД и их личным имуществом в помещении (квартире).

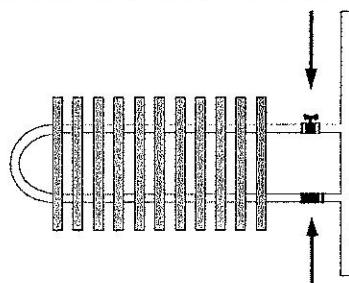
Электросчетчик



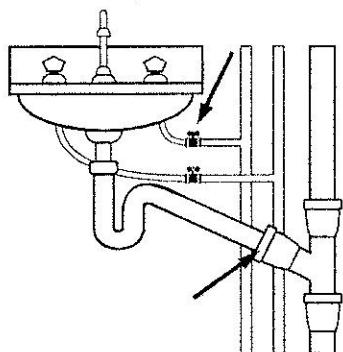
Полотенцесушитель



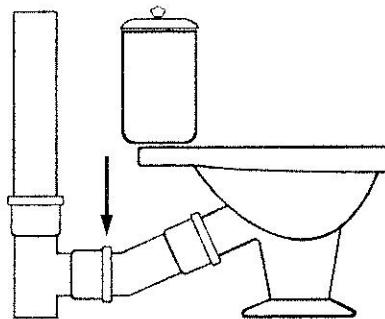
Отопительный прибор (батарея)



Раковина



Санузел



Ремонт личного имущества собственник помещения (квартиры) проводит за собственные средства.