

Договор управления МКД

г. Ковров

" " _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Восточное» (ООО УК «Восточное») именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Юдиной Н.П., действующей на основании Устава общества, с одной стороны и

Председатель МКД № 50 по улице Восточная Грачева Марина Александровна, являющийся собственником квартиры № 23, с другой стороны

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ, Решением Ковровского городского Совета народных депутатов от 18.05.2005г. №87 «Об утверждении положения об управляющих организациях по управлению многоквартирными домами», во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме от «01» февраля 2022 года.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

1.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

2. Цель и предмет договора.

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг в порядке и на условиях, определенных настоящим договором, собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией в интересах Собственника в течение согласованного срока за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1 к настоящему договору.

3. Обязанности сторон.

3.1. «Управляющая компания» обязана:

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, в соответствии с ч. 7 ст.162 ЖК РФ с даты внесения изменений в реестр лицензий Органом Госжилнадзора, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего договора.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступивших на счет Управляющей организации от Собственников, в соответствии Приложением №2 к настоящему договору «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома», являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензии и иные разрешительные документы организовывать выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.1.4. По поручению Собственника в его интересах и от своего имени заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг, согласно перечню, установленному настоящим договором (Приложение №3) и федеральным нормативам.

3.1.5. Систематически производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника.

3.1.9. Вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство.

3.1.10. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.11. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Собственника, установленной Приложением №1.

3.1.12. Осуществлять начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые на основании настоящего договора

3.1.13. Организовать начисление льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.14. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений (по письменному заявлению собственника), не позднее 10 календарных дней с момента его поступления.

3.1.15. Осуществлять планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния.

3.1.16. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему.

3.1.17. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, в размере, согласованном с общим собранием Собственников:

- установка и обслуживание общих домовых приборов учета,

- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома, с перечислением поступающих средств на единый счет дома в отдельный фонд, средства из которого расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников жилья (фонд дополнительных средств),

- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству.

3.1.18. По взаимному соглашению Сторон оказывать дополнительные услуги в соответствии с Приложением №3.

3.1.19. Готовить ежегодный письменный отчет управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о сумме средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации за отчетный период, выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, сумме средств, накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества. В течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора представлять уполномоченному общим собранием собственников лицу указанный отчет.

3.1.20. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия настоящего договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, - любому собственнику помещения в доме.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном общим решением собрания собственников и настоящим договором.

3.2.2. По требованию Управляющей организации представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения в многоквартирном доме и предъявить оригинал для сверки.

3.2.3. Собственник муниципальных помещений, сдаваемых по договору найма и социального найма обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.2.4. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

3.2.5. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

3.2.6. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, при отсутствии в многоквартирном доме мусоропровода выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.2.7. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и

- 3.2.9. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.
- 3.2.10. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу.
- 3.2.11. При планировании отсутствия Собственника в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать запорную арматуру на трубах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
- 3.2.12. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора управления.
- 3.2.13. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.3. Собственнику запрещается:

- 3.3.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения, а также использование оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 4-х кВт);
- 3.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- 3.3.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 3.3.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом и (или) нежилом помещении;
- 3.3.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- 3.3.6. Без согласования с Управляющей организацией производить переустройство и перепланировку помещения, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;

4. Права сторон.

4.1. «Управляющая компания» имеет право:

- 4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору.
- 4.1.2. Самостоятельно выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные в составе Перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением следствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
- 4.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт.

При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

4.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.

4.1.5. При согласовании с уполномоченным (уполномоченными) Собственников представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

4.1.6. Осуществлять контроль за целевым использованием нежилых помещений и принимать меры, в соответствии с действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению.

4.2. «Собственник» имеет право:

4.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

4.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

4.2.3. Получать через уполномоченного собственников жилья сведения о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за истекший квартал текущего года в размере 10

- 4.2.5. Вносить предложения по улучшению содержания, благоустройства и управления домом и земельным участком.
- 4.2.6. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом.
- 4.2.7. Уполномочивать Управляющую организацию использовать средства на капитальный ремонт для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов.

5. Цена договора и порядок расчетов.

- 5.1. Цена договора определяется исходя из размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, указанного в Приложении №3 в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади занимаемого Собственником помещения.
- 5.2. Цена настоящего договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- 5.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным ДЦиТ администрации Владимирской области, в порядке, установленном федеральным законом.
- 5.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 5.6. Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов, предоставленных собственнику управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.
- 5.8. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.
- 5.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
- 5.10. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить уполномоченному Собственнику предложения по изменению перечня, указанного в Приложении №2 к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 5.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 5.12. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

6. Порядок изменения и расторжения договора

- 6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- Настоящий договор может быть расторгнут:
- 6.1.1. В одностороннем порядке:
- а) по инициативе Собственника в случае: отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего договора в случае если: многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. Договор прекращается в случае смерти собственника со дня смерти.

6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

6.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть при наличии чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 6.1.1. настоящего Договора.

6.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения излишне полученная Управляющей организацией сумма перечисляется по письменному распоряжению Собственника на указанный им счет.

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

6.8. В случае если инициатива по изменению и дополнению Договора принадлежит Собственнику, основанием для рассмотрения Управляющей организацией проекта дополнительного соглашения является решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий договор.

6.9. Все изменения и дополнения к договору оформляются путем заключения в письменной форме дополнительного соглашения к настоящему договору, являющегося его неотъемлемой частью.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

7.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых на себя обязательств в границах эксплуатационной ответственности с момента вступления договора в силу.

7.4. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание и (или) ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.5. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

7.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего договора; или неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Собственником.

7.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками жилых помещений обязанности по внесению платы за занимаемое помещение и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги Собственники жилых помещений уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ, от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником, владельцем нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе капитальный, коммунальные услуги Собственник несет ответственность в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

7.9. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных

7.11. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный об имуществу ущерб, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением требований действующего законодательства;
- не исполнением собственниками своих обязательств по настоящему договору;
- причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие этот ущерб (вандализм, поджог, кража и пр.). Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

7.12. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении №1 к настоящему договору Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8. Срок действия договора

8.1 Настоящий договор в соответствии с ч. 7 ст.162 ЖК РФ считается заключенным с даты внесения изменений в реестр лицензий Органом Госжилнадзора.

8.2. Договор заключен сроком на один год.

8.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Прочие условия.

9.1. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

9.2. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

9.3. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему договору.

9.4. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

9.5. В случае возникновения споров при исполнении настоящего договора стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при не достижении приемлемого для обеих сторон решения, споры подлежат разрешению в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.6. Возникновение спора между сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему договору.

9.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из сторон.

9.8. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1 — «Характеристика многоквартирного дома №50 по ул. Восточная»;
- Приложение №2 «Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности многоквартирного дома»;
- Приложение № 3 «расшифровка стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»;
- Приложение №4 «Перечень и стоимость предоставляемых услуг».

10. Реквизиты сторон.

Управляющая организация:
ООО УК «Восточное»

Собственник
Председатель МКД № 50 по ул. Восточная

Юридический адрес: 601915, г.Ковров,
ул. Восточная д.52/2;

Почтовый адрес: 601915, г. Ковров, ул.
Восточная, д.52/2

Реквизиты: ИНН 3305064325;

КПП 330501001;

ОГРН 1093332000948

Характеристика многоквартирного дома №50 по ул. Восточная

1. Адрес многоквартирного дома: г. Ковров, ул. Восточная, д.50
2. Материал стен: кирпич
3. Тип кровли: шиферная, скатная
4. Год постройки:
5. Этажность: 5 этажей
6. количество подъездов: 4
7. Количество квартир: 80
8. Общая площадь дома: 2824,42 кв.м
9. Общая площадь жилых и нежилых помещений:
Жилые – 2824,42 кв.м
Нежилые – 0 кв.м

10. Год последнего комплексного капитального ремонта: не проводился

Управляющая организация
ООО УК «Восточное»

Восточная
Юридический адрес: 601915, г.Ковров,
ул. Восточная д.52/2;
Почтовый адрес: 601915, г. Ковров, ул. Восточная, д.52/2
Реквизиты: ИНН 3305064325;
КПП 330501001;
ОГРН 1093332000948
р/с 40702810110160001347 во Владимирском
ОСБ №8611 г. Владимир, БИК 041708602

Директор _____ Н.П.Юдина
М.П.



Председатель МКД
Собственник
Председатель МКД № 50 по ул.

_____ Грачева М.А.

**Состав общего имущества
и граница эксплуатационной ответственности многоквартирного дома по адресу
ул. Восточная, д.50
(адрес Многоквартирного дома)**

1. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование):

крыши;

ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ненесущие конструкции);

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

2. В состав общего имущества входят:

внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях

внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок мест общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

3. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и иных подобных сетей), входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

4. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием является:

по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и пр.) провод квартирной электросети.

Управляющая организация
ООО УК «Восточное»

Юридический адрес: 601915, г.Ковров,
ул. Восточная д.52/2;
Почтовый адрес: 601915, г. Ковров, ул. Восточная, д.52/2
Реквизиты: ИНН 3305064325,
КПП 330501001;
ОГРН 1093332000948
р/с 40702810110160001347 во Владимирском
ОСБ №8611 г. Владимир, БИК 041708602

Директор _____ Н.П.Юдина



Председатель МКД
Собственник
Председатель МКД № 50 по ул. Восточная

_____ Грачева М.А.

Расшифровка стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

ул. Восточная, д.50

№ п/п	Статьи затрат	Стоимость работ, руб/1 кв.м общей площади квартир	Перечень и периодичность работ, производимых за счет средств по статье «Содержание и ремонт жилищного фонда»
1. Содержание общедомового имущества			
1.1.	Санитарное содержание придомовых территорий	1,83	Летняя и зимняя уборка (вручную) придомовой территории. Периодичность уборки – 5 раз в неделю.
1.2.	Уборка лестничных клеток	1,70	Сухая и влажная уборка лестничных маршей и площадок, протирка подоконников, батарей, стен, дверей по графику
1.3.	Содержание контейнерных площадок	1,20	Уборка контейнерных площадок согласно графику
2. Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования			
2.1.	ТО газового оборудования	0,28	Техническое обслуживание газового оборудования (плиты, газоводонагреватели, запорные устройства), 1 раз в год
2.2.	ТО вентиляционных каналов, газоходов	0,57	Техническое обслуживание вентиляционных каналов, газоходов, 1 раз в год
2.3.	ТО систем электроснабжения	0,24	Снятие показаний ОДПУ (электросчетчик), осмотр ВРУ (1 раз в месяц)
2.4.	ТО отопления	0,65	Техническое обслуживание трубопроводов системы отопления (выполнение 2 раза в год гидравлического испытания внутридомовой системы отопления)
3. Текущий ремонт общедомового имущества			
3.1.	Текущий ремонт общедомового имущества	6,13	Текущий ремонт конструктивных элементов здания и инженерных коммуникаций, предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД
4. Аварийно – диспетчерское обслуживание			
4.1.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	2,10	Организация круглосуточного дежурства по устранению аварийных ситуаций
4.2.	Управление домом	2,30	Осуществление функций по управлению МКД
4.3.	Оплата председателю МКД	50 рублей с 1 квартиры	Осуществление функций представителя собственников в соответствии с ЖК РФ
4.4.	коммунальный ресурс электроэнергии на общедомовые нужды	1,00	Расход электроэнергии на места общего пользования многоквартирного дома
4.5.	коммунальный ресурс холодной водоснабжения на общедомовые нужды	1,00	Расход холодной воды на места общего пользования многоквартирного дома
	ИТОГО:	19,00	

Управляющая организация

ООО УК «Восточное»

Юридический адрес: 601915, г.Ковров,

ул. Восточная д.52/2;

Почтовый адрес: 601915, г. Ковров, ул. Восточная, д.52/2

Реквизиты: ИНН 3305064325;

КПП 330501001;

ОГРН 109333200948

р/с 40702810110160001347 во Владимирском

Председатель МКД

Собственник

Председатель МКД № 50 по ул. Восточная

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290)».

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек; проверка оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чеплаках, осалочных и температурных швов, водоприемных воронок

размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания очагов в многоквартирных домах: определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов, очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

19. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание лакок территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

20. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов; уборка и выкашивание газонов;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

21. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов: незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

22. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, выходов.

23. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Управляющая организация

ООО УК «Восточное»

Председатель МКД

Собственник

Председатель МКД № 50 по ул. Восточная

Юридический адрес: 601915, г.Ковров,

ул. Восточная д.52/2;

Почтовый адрес: 601915, г. Ковров, ул. Восточная, д.52/2

Реквизиты: ИНН 3305064325;

КПП 330501001;

ОГРН 1093332000948

р/с 40702810110160001347 во Владимирском

ОСБ №8611 г. Владимир, БИК 041708602

Директор

Н.П.Юдина

Грачева М.А.