

Договор
управления многоквартирным домом по адресу: Московская область,
г. Раменское, ул. Чугунова, д.15/5
№ ВС-5/10-_____

Московская область, г. Раменское

«____» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСТА-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Монахова Владимира Анатольевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан _____ « ____ » _____, зарегистрированный по адресу: _____, собственник Квартыры (части квартиры/нежилого помещения) № _____ общей площадью _____ кв.м в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: 140105, Московская область, г. Раменское, ул. Чугунова, дом 15/5 (далее – Дом), действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности № _____ от « ____ » _____, выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, именуемый в дальнейшем «Собственник», (в лице представителя собственника _____, паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан _____ « ____ » _____, зарегистрированный по адресу: _____, действующий на основании _____)*) с другой стороны, далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, указанного в протоколе от «09» августа 2010г. № 1 и хранящегося в ООО «ВЕСТА-Сервис» по адресу: Московская обл., г. Раменское, ул. Чугунова, д.15а
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.
- 1.3. По данному Договору собственник выступает от своего имени и в своих интересах, представитель собственника выступает от имени собственника и в интересах собственника, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в Доме - нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.
- 1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, от 13.08.2006 г. № 491, иными нормативными и правовыми актами Московской области.

2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, а также предоставления коммунальных услуг.
- 2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Дома регулируются отдельным договором.
- 2.3. В состав общего имущества Дома включаются помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе входы на лестницу и к лифтовому холлу 1 этажа с крыльцом и козырьком над ним, межквартирные площадки, лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки 17 этажей и технического этажа, ствол мусоропровода с клапанами и камерой для сбора мусора, тамбуры мусоропровода и переходные лоджии с 2-го по 17-й этажи, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж и подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование, а также крыша с мягкой кровлей, несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое (до приборов учета электрической энергии, исключая приборы учета, провода квартирной разводки и электроустановочные приборы), санитарно-техническое (стояки отопления, горячего и холодного водоснабжения и врезки отходящих квартирных трубопроводов включая запорные краны, канализационные стояки до мест присоединения квартирных трубопроводов) и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри жилых помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
- 2.4. Передача прав на управление Домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

* - заключенное в скобки заполнять в следующих случаях:

- 1) родителям, действующим за несовершеннолетних детей, являющихся собственниками доли квартиры, при этом к Договору должна быть приложена копия свидетельства о рождении;
- 2) представителям собственника, действующим по доверенности, при этом к Договору должна быть приложена доверенность, заверенная нотариально.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства либо по решению общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.3. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственником в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку от Собственника на его устранение.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику или лицу, пользующемуся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющему коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, если отсутствуют прямые договоры собственников помещений с поставщиками коммунальных услуг. При этом управляющая компания осуществляет контроль за соблюдением условий прямых договоров, количеством поставляемых коммунальных услуг, а также ведет их учет.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (пост консьержа, видеонаблюдение, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников.

3.1.6. Систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих его состояние, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.7. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома. Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами РФ, Московской области и органов местного самоуправления города Раменское. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а также периодичность их проведения могут быть согласованы с Управляющей организацией и приняты на общем собрании собственников помещений Дома.

3.1.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в Доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах Дома и/или указывать данную информацию на платежных документах.

3.1.10. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Доме или помещению(ям), принадлежащим лицам, в интересах которых выступает Собственник настоящему Договору.

3.1.11. Выставлять Собственнику счета за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим, за который производится оплата в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором, по требованию производить сверку платежей по настоящему Договору.

3.1.12. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путём вывешивания информации на доску объявлений.

3.1.13. Рассматривать предложения и заявления Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Собственника о принятом решении.

3.1.14. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные, предусмотренные действующим законодательством документы, при условии отсутствия задолженности перед Управляющей организацией.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. В случае длительного отсутствия Собственника в квартире, не оборудованной индивидуальными приборами учета и/или оборудованной индивидуальными приборами, не отвечающими установленным требованиям, на основании письменного заявления Собственника о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчета оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения Собственника в этот период, не взимать оплату за соответствующие коммунальные услуги с момента составления техническим специалистом Управляющей организации акта о закрытии и опечатывании соответствующих вентилей в квартире.

3.1.17. Возобновлять расчеты за коммунальные услуги по возвращении Собственника в квартиру с момента составления техническим специалистом Управляющей организации Акта о приведении вентилей в рабочее состояние.

3.1.18. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные нужды собственников по решению общего собрания собственников, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.19. Направлять Собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в

Доме.

3.1.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В случае если Договор заключен на срок один год и не подлежит пролонгации - отчет предоставлять не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора. Собственник может ознакомиться с указанным отчетом в офисе Управляющей организации по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15а.

3.1.21. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Собственнику отчет о выполнении условий договора. Техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом документы, передать уполномоченному общим собранием собственников лицу или вновь выбранной управляющей организации.

3.1.22. Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту квартиры Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно, согласно договорной цены.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику и пользователям помещений в Доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.24. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Собственника, вносить в техническую документацию изменения на основании документов, предоставленных Собственником.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. Проводить проверку работоспособности установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.4. В случае самовольного повреждения или снятия пломб Собственником, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Раменское Московской области нормативов потребления коммунальных услуг без последующего перерасчета их стоимости.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. В случае не представления Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчётным, данных о показаниях индивидуальных приборов, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Раменское Московской области нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.7. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.8. Взыскивать с Собственника сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.10. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором.

3.2.11. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в Доме за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение Собственника в порядке, предусмотренном настоящим Договором и (или) решением общего собрания Собственников.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Домом, коммунальные услуги, а также оплачивать Управляющей организации иные услуги, предоставленные по Договору. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права граждан, пользующихся жилыми помещениями в доме, на льготы по оплате услуг и работ по настоящему Договору.

3.3.2. Предоставлять Управляющей организации до 10-го числа месяца, следующего за расчётным, показания приборов учета.

3.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях.

3.3.4. Выполнять предусмотренные Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, и нормативными актами Московской области:

- требования по содержанию общего имущества в Доме;

- правила пользования и обеспечения сохранности жилых и нежилых помещений в Доме;

- требования по соответствию помещений установленным санитарно-гигиеническим и техническим правилам и нормам, требования пожарной безопасности, и иных норм законодательства;

- требования по соблюдению прав и законных интересов проживающих в Доме граждан.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения Дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в Доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций и коммуникаций нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом или нежилом помещении, осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

- 3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме, а также о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, в т.ч. не заменять приборы отопления без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.10. Своевременно оплачивать по счетам Управляющей организации необходимый ремонт и замену приборов учета. Ежемесячно снимать показания квартирных приборов учета и одновременно с оплатой выставленных платёжных документов за предыдущий месяц предоставлять в письменной форме Управляющей организации информацию о показаниях приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории города Раменское Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- 3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами, знакомить с проектной и разрешительной документацией на предстоящие работы и согласовывать с Управляющей организацией эти работы в части, касающейся общего имущества Дома.
- 3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником положений настоящего Договора и (или) действующего законодательства, Собственник обязан оплатить указанные работы.
- 3.3.15. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.
- 3.3.16. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 4 настоящего Договора платежей, заключив с Управляющей организацией отдельный Договор на оказание услуг.
- 3.3.17. Утверждать на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организацией смету доходов и расходов на год по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также утверждать на основании указанной сметы размер обязательных платежей собственников помещений в Доме.
- 3.3.18. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.
- 3.4. Собственник вправе:**
- 3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.
- 3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за управление Домом, содержание и ремонт общего имущества в случае не оказания части услуг и (или) не выполнения части работ.
- 3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307.
- 3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в порядке, установленном настоящим Договором.
- 3.4.6. Самостоятельно осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ей обязанностей по настоящему Договору или делегировать свои полномочия старшему по дому, выбранному общим собранием собственников Дома.
- 4. Стоимость работ и услуг и порядок расчета.**
- 4.1. Собственник производит оплату следующих работ и услуг в рамках Договора:
- услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, в соответствии с «Перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома», являющимся Приложением №1 к настоящему Договору;
 - коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).
- 4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома;
 - стоимостью коммунальных услуг.
- 4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных органами местного самоуправления города Раменское либо другими органами власти, осуществляющими государственное регулирование тарифов и цен, тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в городе Раменское Московской области в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.
- 4.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на обслуживаемый год и тарифы на оплату коммунальных услуг на обслуживаемый год выставляется в открытом доступе на сайте управляющей организации <http://gkvesta.ru>.
- 4.5.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на каждый последующий календарный год Управляющая

организация вправе изменить в одностороннем порядке в зависимости от изменения тарифа на коммунальные услуги и других объективных причин. Максимальный индекс изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на каждый последующий календарный год, равен максимальному индексу, устанавливаемому на законодательном уровне.

4.5.2. Решение общего собрания собственников помещений о неутверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома без изменения количества и (или) качества предоставляемых услуг и работ может являться основанием для одностороннего отказа Управляющей организацией от исполнения настоящего Договора.

4.6. Оплата работ и услуг, перечисленных в п.4.1. настоящего Договора, осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставленного Управляющей организацией платёжного документа, в котором указываются:

- стоимость оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме;
- стоимость оказанных коммунальных услуг;
- сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды;
- сумма пени, определенная в соответствии с условиями раздела 5 настоящего Договора.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае изменения стоимости работ и услуг, перечисленных в п.4.1. настоящего Договора, Управляющая организация производит перерасчет стоимости работ и услуг со дня вступления изменений в силу.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Дома или в ином порядке, установленном общим собранием собственников помещений в доме. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платёжным документом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления платёжного документа.

4.10. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, а также за коммунальные услуги.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников Дома о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством РФ.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Доме изменяется в порядке, установленном *Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*, утвержденными постановлением Правительства РФ.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

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.

5.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном *Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам*, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющая организация.

5.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, не по вине ее работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома, 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 Дома.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Доме.

5.10. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде в течение 5-ти рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, принимаются и рассматриваются

Управляющей организацией в случае, если они носят нематериальный характер.

5.11. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.12. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.13. В случае смены собственника квартиры, Собственник обязан в 5-тидневный срок расторгнуть договор по эксплуатации многоквартирного дома и оказания коммунальных услуг и подписать акт сверки взаиморасчётов об отсутствии задолженности. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника, не предоставил подтверждающие документы, не расторгнул настоящий Договор, а также не подписал акт сверки взаиморасчётов, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.14. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.15. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда

6.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в Доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает Собственник по настоящему Договору неправомерными действиями Управляющей организации и (или) третьих лиц, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, а также дефектная ведомость.

6.2. Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственника. О времени и месте осмотра поврежденного имущества и составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и (или) подрядной организации), представитель Собственника и другие лица.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание вреда, причиненного имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В Акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта.

Акт составляется в трех экземплярах. Один экземпляр Акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - остается в Управляющей организации.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в г. Раменское, по заявлению одной из Сторон, с обязательным соблюдением досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров.

7.2. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации и организаций, с которыми Управляющая организация заключила договоры, покрываются Собственником дополнительно на основании письменного расчета Управляющей организации в течение 10 дней с момента предъявления расчета.

7.3. В случае передачи Дома в эксплуатацию другому уполномоченному лицу Собственник согласен на перевод долга по настоящему договору Управляющей организацией этому лицу.

8. Форс-мажор

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

8.2. Если сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

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

8.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено соответствующими государственными органами.

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

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации с приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора:

- в случае если Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о неутверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома без изменения количества и (или) качества предоставляемых услуг и работ;

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

9.2.2. По соглашению Сторон.

9.2.3. В судебном порядке.

9.2.4. Договор прекращается в случае ликвидации Управляющей организации.

9.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного заявления за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, а другой - у Собственника.

10.3. Договор заключен на срок 5 (Пять) лет. Начало действия Договора с момента заключения настоящего договора.

10.4. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций настоящего Договора не ограничено.

10.5. Стороны обязаны своевременно информировать друг друга об изменениях адресов, банковских и почтовых реквизитов, фамилий, имен, отчеств, паспортных данных.

10.6. Стороны договорились считать действительными документы, направленные посредством факсимильной связи, электронной почты вплоть до получения оригиналов таких документов.

Договор содержит 3 приложения на 5 страницах:

1. Приложение № 1 – «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
2. Приложение № 2 – «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома»;

11. Реквизиты сторон

СОБСТВЕННИК:

паспорт _____ выдан _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Проживающий по адресу: _____

Телефон, E-mail _____

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «ВЕСТА-Сервис»

Местонахождение: 140105, Московская обл., г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15а

ИНН 5040098520, КПП 504001001, ОГРН 1105040002352, ОКПО 66115466,

р/с 40702810840350006775 в Сбербанк России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Тел/факс 8 (496) 46-58-008, моб. 8 (963) 979-04-82, E-mail info@vestadom.ru

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/Монахов В.А./

_____/_____/

**Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область,
г. Раменское, ул. Чугунова, д.15/5
№ВС-5/10- [REDACTED]**

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
1. Управление жилищным фондом:**

- 1.1. Организация эксплуатации:
 - 1.1.1. Управление аварийно-ремонтной службой.
 - 1.1.2. Организация и планирование работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту.
 - 1.1.3. Прием заявок от населения.
 - 1.1.4. Подготовка к сезонной эксплуатации.
- 1.2. Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг.
- 1.3. Все виды работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами:
 - 1.3.1. Прием платежей за техническое обслуживание и коммунальные услуги.

2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

2.1. Техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное.

2.1.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома.

- 2.1.1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
- 2.1.1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
- 2.1.1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка светильников (электролампочек), смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования).
- 2.1.1.4. Прочистка канализационного лежака.
- 2.1.1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 2.1.1.6. Проверка наличия тяги и прочистка вентиляционных каналов.
- 2.1.1.7. Проверка заземления ванн (по мере необходимости).
- 2.1.1.8. Проверка заземления оболочки электрокабелей, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 2.1.1.9. Осмотр пожарной сигнализации, средств тушения и дымоудаления.

2.1.2. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

- 2.1.2.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли (по мере необходимости, но не позднее 1 суток).
- 2.1.2.2. Проверка наличия тяги и прочистки вентиляционных каналов (1 раз в год).
- 2.1.2.3. Смена прокладок в водопроводных кранах в местах общего пользования (по мере необходимости).
- 2.1.2.4. Прочистка внутренней канализации (по мере необходимости)
- 2.1.2.5. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках (по мере необходимости).
- 2.1.2.6. Крепление трубопроводов (по мере необходимости).
- 2.1.2.7. Мелкий ремонт изоляции (по мере необходимости).
- 2.1.2.8. Протирка светильников (электролампочек), смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и этажах (по мере необходимости).
- 2.1.2.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования (по мере необходимости).

2.1.3. Прочие работы.

- 2.1.3.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления (по мере необходимости).
- 2.1.3.2. Регулировка и наладка систем вентиляции (по мере необходимости).
- 2.1.3.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления (один раз в год).
- 2.1.3.4. Чистка и промывка водопроводных кранов (по мере необходимости).
- 2.1.3.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием (по мере необходимости).

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются за счет средств нанимателей, арендаторов, собственников жилых помещений.

2.2. Плановые осмотры:

<i>№п/п</i>	<i>Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование</i>	<i>Расчетное количество осмотров в год</i>
2.2.1.	Вентиляционные каналы и шахты	1
2.2.1.1.	В зданиях вентшахты	1
2.2.1.2.	Оголовки	1
2.2.2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация	По мере необходимости
2.2.2.1.	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	1
2.2.2.2.	Система внутреннего водоотвода с крыш	1
2.2.3.	Система центрального отопления	1
2.2.4.	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1
2.2.5.	Осмотр электрической сети подвале, на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением влаги и ржавчины	1

2.2.6.	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1
2.2.7.	Осмотр электродвигателей лифтов с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	1
2.2.8.	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров	По мере необходимости

2.3. Подготовка к сезонной эксплуатации:

2.3.1. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период.

- 2.3.1.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок (по мере необходимости).
- 2.3.1.2. Ремонт возвратных механизмов (доводчики, пружины) на дверях.
- 2.3.1.3. Консервация системы центрального отопления (после окончания отопительного сезона).
- 2.3.1.4. Ремонт просевших отмосток (по мере необходимости).

2.3.2. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

- 2.3.2.1. Утепление оконных и дверных проемов (мест общего пользования).
- 2.3.2.2. Замена разбитых стекол окон и дверей (мест общего пользования).
- 2.3.2.3. Утепление чердачных перекрытий (по мере необходимости).
- 2.3.2.4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях (по мере необходимости).
- 2.3.2.5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений (по мере необходимости).
- 2.3.2.6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи (по мере необходимости).
- 2.3.2.7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления (1 раз в год, перед началом отопительного сезона).
- 2.3.2.8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений (по мере необходимости).
- 2.3.2.9. Проверка состояния продухов в цоколях здания (1 раз в год, перед началом отопительного сезона).
- 2.3.2.10. Ремонт и замена доводчиков (пружин) на входных дверях (по мере необходимости).
- 2.3.2.11. Ремонт и укрепление входных дверей (по мере необходимости).

2.4. Санитарное содержание:

- 2.4.1. Уход за зелеными насаждениями (по мере необходимости).
- 2.4.2. Удаление с крыш снега и наледей (по мере необходимости).
- 2.4.3. Очистка кровли от мусора, грязи (по мере необходимости).
- 2.4.4. Уборка и очистка придомовой территории:
 - 2.4.4.1. Летняя уборка (ежедневно - один раз в сутки).
 - 2.4.4.2. Зимняя уборка (ежедневно, при отсутствии снегопада 1 раз через 3 суток).
- 2.4.5. Сухая уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений (ежедневно).
- 2.4.6. Мытье окон, дверей, стен на лестничных клетках и местах общего пользования (2 раза в год).
- 2.4.7. Влажная уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений (1 раз в неделю).
- 2.4.8. Удаление мусора из здания и его вывоз (ежедневно).
- 2.4.9. Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях (по плану 1 раз в квартал и по мере необходимости).

2.5. Текущий ремонт.

- 2.5.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
- 2.5.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков ремонт и окраска фасадов.
- 2.5.3. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.
- 2.5.4. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 2.5.5. Ремонт отдельных оконных и дверных элементов (приборов) и заполнений.
- 2.5.6. Усиление, смена, заделка отдельных участков полов.
- 2.5.7. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.
- 2.5.8. Замена, восстановление отдельных участков полов.
- 2.5.9. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
- 2.5.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
- 2.5.11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях, а также стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
- 2.5.12. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
- 2.5.13. Косметический ремонт внутренних помещений дома. График и объемы проведения косметического ремонта определяются на ежегодном общем собрании жильцов многоквартирного дома при участии Управляющей организации.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

_____/Монахов В.А./

_____/_____/

**Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область,
г. Раменское, ул. Чугунова, д.15/5
№ВС-5/10- [REDACTED]**

СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование элементов общего имущества	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
I. Помещения общего пользования			
1.	Тамбур гл. входа	Количество – 1 шт . Площадь пола - 8,4 кв.м Материал пола - керамическая плитка на цементно- песчаном растворе М 200	Площадь пола, требующая ремонта - 0 кв.м
2.	Вестибюль, колясочная, тамбур, лифтовой холл, пространство под лестницей, уборочная инвентаря	Количество – 6 шт. Площадь пола - 79,4 кв.м Материал пола - керамическая плитка на цементно- песчаном растворе М 200	Площадь пола, требующая ремонта – 0 кв.м
3.	Помещение консьержки, санузел консьержки	Количество – 2 шт Площадь пола - 9,0 кв.м и 2,2 кв.м. Материал пола - линолеум на теплозвукоизоляционной основе на клеевой мастике, керамическая плитка на цементно- песчаном растворе М 200	Площадь пола, требующая ремонта - 0 кв.м
4.	Мусорокамера, электрощитовая	Количество – 1 шт Площадь пола - 8,9 кв.м , 22,3кв.м. Материал пола - бетон класса В15	Площадь пола, требующая ремонта – 0 кв.м
5.	Лестницы	Количество лестничных маршей - 36 шт. Материал лестничных маршей – железобетон. Материал ограждения- металл.	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт В том числе:лестничных маршей – 0 шт., ограждений - 0 шт.
6.	Лестничные площадки, лоджии общего пользования	Количество – 34 шт. Площадь пола - 181,6 кв.м Материал пола - керамическая плитка с рифленой поверхностью на клеевом составе	Площадь пола, требующая ремонта - 0 кв.м
7.	Тамбур, лифтовой холл, холл, межквартирные коридоры	Количество – 16 шт Площадь пола - 1926,4 кв.м Материал пола - керамическая плитка на цементно-песчаном растворе М200	Площадь пола, требующая ремонта – 0,5 кв.м
8.	Технический этаж	Количество – 1 шт Площадь пола - 666,0 кв.м. Материал пола - стяжка из цементно-песчанного раствора	Площадь пола, требующая ремонта - 0 кв.м
9.	Технический подвал	Количество – 1 шт Площадь пола - 702,8 кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. подающие и обратные магистрали системы отопления жилой части дома, офисных помещений на первом этаже, лестничных клеток и мусоросборной. камеры; 2. сети хозяйственно-бытового водопровода; 3. сети противопожарного водопровода; 4. сети горячей воды; 5. сети хозяйственно-бытовой канализации. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. водомерный узел системы хозяйственно-питьевого водопровода; 2. узел учета тепла и горячего водоснабжения.	Санитарное состояние – неудовлетворит., затоплен. Требования пожарной безопасности соблюдаются. Требуется текущий ремонт оборудования и инженерных коммуникаций. Наличие и работоспособность инженерного оборудования в соответствии с Перечнем отсутствующего и неисправного имущества и Приложениями к нему.
II. Ограждающие, несущие и ненесущие конструкции			
1.	Фундамент	Вид фундамента - монолитная плита	Состояние удовлетворительное.
2.	Тамбур гл. входа, колясочная, тамбуры, холл, вестибюль, уборочная инвентаря,	Количество подъездов - 1 шт. Площадь стен в подъездах – 4078,2 кв.м Материал отделки стен: штукатурка, затирка, шпаклевка, окраска в/д краской для внутр. работ, облицовка керамической	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - 1 шт. Площадь стен нуждающихся

	лифтовые холлы, межквартирные коридоры	глазурованной плиткой на высоту 0,25 м. Площадь потолков – 2001,1 кв.м. Материал отделки потолков: затирка, шпаклевка, окраска в/д краской для внутр. работ	в ремонте – 4078,2 кв.м. Площадь потолков нуждающихся в ремонте – 30 кв.м
3.	Лестницы (в т.ч. лестничные марши и площадки)	Площадь стен в подъездах - 803,4 кв.м Материал отделки стен: штукатурка, затирка, шпаклевка, окраска в/д краской для внутр. работ Площадь потолков - 197,7 кв.м. Материал отделки потолков: затирка, шпаклевка, окраска в/д краской для внутр. работ	Площадь стен нуждающихся в ремонте – 803,4 кв.м. Площадь потолков нуждающихся в ремонте – 0 кв.м
4.	Наружные стены и перегородки	Материал – монолитные ж/б стены 200мм или ячеисто-бетонные блоки 200мм, утеплитель ПСБС-35 140 мм, облицовочный кирпич 120 мм Площадь – 6,1, тыс. кв.м Длина межпанельных швов – 2 219,2 м.	Состояние – удовлетворит. Площадь стен требующих утепления - 0 кв.м. Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - 80 м.
5.	Перекрытия	Количество перекрытий - 19 шт. Материал – монолитный ж/б толщиной 180 мм Площадь – 13 353,2 кв. м.	Площадь перекрытий, требующая ремонта - 0 кв.м. Площадь перекрытий, требующих утепления - 0 кв.м
6.	Крыша	Количество - 1 шт. Вид кровли - плоская Материал кровли - пароизоляция, утеплитель, уклон керамзитовым гравием, цементно-песчаная стяжка, 2 слоя флизола Площадь кровли – 730 кв.м. Протяженность ограждений – 116, 8 м	Состояние удовлетворительное: площадь крыши, требующей капитального ремонта - 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта 0 кв.м
7.	Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 137 шт., из них деревянных - 123 шт металлических – 13 шт пластиковых – 1шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих замены и ремонта - 113 шт., из них: деревянных - 105 шт., металлических - 8 шт.
8.	Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 18 шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 2шт.

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

1.	Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 3 шт. В том числе грузовых - 1 шт. Грузоподъемность – 0,4 и 0,63 т Площадь кабин - 1,235 и 2,42 кв.м.	Количество лифтов, требующих: замены - 0 шт.; кап. ремонта – 0 шт.; текущего ремонта - 3 шт.
2.	Мусоропровод	Количество – 1 шт. Длина ствола - 58м Количество загрузочных устройств - 15 шт.	Состояние - заварен, исправность загрузочных устройств и промывочных камер определить невозможно.
3.	Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 14 шт. Материал вентиляционных каналов – оцинкованная сталь Протяженность вентиляционных каналов - 1991 м	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта определить невозможно, требуется поквартирное обследование.
4.	Система дымоудаления	Количество - 2 шт.	Состояние – неработоспособна (см. Перечень отсутствующего и неисправного имущества и Приложения к нему).
5.	Система пожарной сигнализации, пожарный водопровод	Система пожарной сигнализации – 1шт. 3 стойка со шкафами для подключения пожарных рукавов 45шт.	Состояние - неработоспособны (см. Перечень отсутствующего и неисправного имущества и Приложения к нему).
6.	Дождевая канализация	Количество водосточных труб – 1 шт. Тип водосточных труб - НПВХ Ø100 мм	Количество водосточных труб, требующих:

		Протяженность водосточных труб – 97 м.	замены – 0 м, ремонта – 0 м.
7.	Светильники	Количество: Светильник потолочный с люминисцентной лампой – 273 шт. Светильник настенный «ВЫХОД» с лампой накаливания мощ. 100 Вт – 17 шт. Светильник подвесной с лампой накаливания мощ. 75 Вт – 84 шт Светильник настенный с лампой накаливания мощ. до 100 Вт – 71 шт.	Количество светильников, требующих ремонта – 134 шт. замены - 33 шт.
8.	Сети электроснабжения	Длина: Провод с медной жилой в пвх изоляции сеч. 1,5 мм – 1060 м Кабель с медной жилой в пвх изоляции и оболочке, не распространяющей горение, обладающий низкой степенью дымо и газо выделения: сеч. 5x70 мм ² – 206 м; сеч. 5x2,5 мм ² – 410 м; сеч. 4x2,5 мм ² – 40 м; сеч. 3x2,5 мм ² – 2112 м; сеч. 2x2,5 мм ² – 110 м; сеч. 3x10 мм ² – 295 м.	Длина сетей, требующих замены – 0 м.
9.	Электрощитовая	Оборудование	Оборудование работоспособно.
10.	Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: Трубы стальные водогазопроводные, обыкновенные: 1. Д 15мм – 140 п. м. 2. Д 20 мм – 510 п. м. 3. Д 25 мм – 1380 п. м. 4. Д 32 мм – 45 п. м. 5. Д 40 мм - 75 п. м. Трубы стальные электросварные: 1. Д 57x3,5 мм – 65 п. м. 2. Д 76x4,0 мм – 70 п. м. 3. Д 89x4,0 мм – 100 п. м	Состояние удовлетворительное, требуется текущий ремонт.
11.	Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество кранов – 102 шт.	Количество задвижек, вентилях и кранов, требующих замены или ремонта – 5 шт.
12.	Радиаторы	Материал и количество: КСК20-0,655 кА – 21 шт.	Требует ремонта (отсутствует кожух) – 17 шт.
13.	Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Труба ст. оц. водогазопроводная Р=1.0 МПа в изоляции «Термофлекс» 1. Д 80 мм - 270 п. м, 2. Д 65 мм - 9,5 п. м, 3. Д 50 мм - 137 п. м, 4. Д 40 мм - 5 п. м, 5. Д 32 мм - 222 п. м, 6. Д 25 мм - 57 п. м, 7. Д 15 мм - 7 п. м Труба из полипропилена РР-R80 в изоляции «Термофлекс» 1. Д 32 мм – 660 п. м, 2. Д 25 мм – 110 п. м	Состояние удовлетворительное, требуется текущий ремонт.
14.	Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Труба ст. оц. водогазопроводная Р=1.0 МПа в изоляции «Термофлекс» 1. Д 65 мм - 15,0 п. м, 2. Д 50 мм - 70 п. м, 3. Д 40 мм - 60 п. м, 4. Д 32 мм - 87 п. м, 5. Д 25 мм - 36 п. м, 6. Д 20 мм – 93 п. м, 7. Д 15 мм - 5 п. м, Труба из полипропилена РР-R 80 в изоляции «Термофлекс» 1. Д 32 мм – 660 п. м, 2. Д 25 мм – 110 п. м, 3. Д 20 мм – 770 п. м.	Состояние удовлетворительное, требуется текущий ремонт.
15.	Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 14 шт., вентилей – 420 шт.	Количество задвижек, вентилях и кранов, требующих замены или ремонта - 5 шт.
16.	Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: Труба канализационная ПВХ : 1. Д 100 мм – 985 м, 2. Д 50 мм – 10 м.	Состояние удовлетворительное, требуется текущий ремонт.
17.	Указатели наименования улицы, переулка, площади пр. на фасаде дома	Количество – 2 шт.	Состояние удовлетворительное.

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/Монахов В.А./

_____/_____/