

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/УК  
управления многоквартирным домом**

город Самара

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2013 г.

**Общество ограниченной ответственностью «АВИАКОР-Стандарт»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Ермолаева Антона Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

\_\_\_\_\_,  
именуемый (ая) в дальнейшем «**Собственник**», являющийся собственником **жилого/нежилого/помещения № \_\_\_\_\_**, площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (далее – помещение), расположенного по адресу: г. Самара, Кировский район, ул. Стара Загора, дом 156 (далее – дом), на основании \_\_\_\_\_,

именуемые совместно «Стороны», по отдельности «Сторона»,

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – договор) о нижеследующем.

### **1. Предмет Договора**

**1.1.** Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по управлению домом, в т.ч. надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, предоставление Собственнику и пользующимся помещением на законном основании лицам (далее – пользователи), коммунальных услуг, а также осуществление иной, направленной на достижение целей управления домом деятельности.

**1.2.** Состав и состояние общего имущества дома на момент заключения настоящего договора отражены в Приложении № 1 к настоящему договору.

**1.3.** Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, на момент заключения настоящего договора, указан в Приложениях № 2, № 3 к настоящему договору и может быть изменен Управляющей организацией в одностороннем порядке в связи с изменениями действующего законодательства, либо по соглашению сторон. При этом обязательство у сторон по оформлению дополнительного соглашения к настоящему договору отсутствует.

### **2. Права и обязанности Сторон**

#### **2.1. Управляющая организация обязуется:**

**2.1.1.** Осуществлять управление общим имуществом в доме в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора;

**2.1.2.** Оказывать услуги по содержанию общего имущества в доме и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в доме соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложениях к настоящему договору на основании Плана выполнения работ, определенного Управляющей организацией;

**2.1.3.** Предоставлять коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение. Для чего от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями. Требования к параметрам качества и объемам поставки коммунальных услуг определяются положениями действующего законодательства.

**2.1.4.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, выполнять работы по устранению аварийных ситуаций, а также выполнять заявки Собственника и иных пользователей помещения. Номера телефонов аварийно-диспетчерской службы размещаются на информационных стендах в офисе Управляющей организации.

**2.1.5.** Информировать Собственника и пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в офисе Управляющей организации.

**2.1.6.** В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в предусмотренном действующим законодательством порядке.

**2.1.7.** Обеспечить доставку Собственнику платежных документов путем их доставки в почтовые ящики по месту нахождения помещения в срок не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим;

**2.1.8.** С целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользователей помещения коммунальными ресурсами от своего имени заключить с ресурсоснабжающими, сетевыми и иными специализированными организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов.

**2.1.9.** Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение по настоящему договору в сроки в порядке, установленных разделом 3 настоящего договора.

«Управляющая организация» \_\_\_\_\_ «Собственник» \_\_\_\_\_

**2.1.10.** Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

**2.1.11.** На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу дома.

**2.1.12.** В случае необходимости проведения капитального ремонта дома инициировать общие собрания собственников помещений. Вносить предложения на общем собрании собственников помещений в доме о необходимости проведения капитального ремонта, о размере расходов на капитальный ремонт дома, сроках проведения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, условиях финансирования ремонта и пр. Условия капитального ремонта регулируются отдельным договором.

**2.1.13.** Размещать отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение трех месяцев, следующих за истекшим годом, и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет о выполнении Договора размещается в электронном виде на сайте Управляющей организацией, либо на стенде в офисе Управляющей организации.

## **2.2. Управляющая организация имеет право:**

**2.2.1.** Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязательств по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм Жилищного кодекса РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

**2.2.2.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, в т.ч. привлекать сторонние организации для целей осуществления расчетов платы за помещение и коммунальные услуги по настоящему договору, платежных агентов, а также организации федеральной почтовой связи для целей приема платы за помещение и коммунальные услуги.

**2.2.3.** В случае нарушения Собственником сроков оплаты, либо неполной оплаты, по своему выбору ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов в установленном действующим законодательством порядке;

**2.2.4.** В случае нарушения Собственником сроков оплаты, либо неполной оплаты, вносить помещение в список помещений Дома, по которым несвоевременно и (или) не полностью внесена плата за Помещение и коммунальные услуги с указанием суммы соответствующей задолженности, существующей на дату формирования списка с его последующим размещением на информационном стенде у подъездов Дома.

**2.2.5.** В случае неисполнения Собственником требований пункта 2.3.12. договора, привлечь третьих лиц для уборки мусора (в т.ч. КГМ) с последующим отнесением фактически понесенных расходов на виновное лицо. В случае невозможности установления виновного лица, обязанность по возмещению Управляющей организации расходов за вывоз мусора (в т.ч. КГМ) возлагается на всех Собственников помещений Дома пропорционально площади их помещений.

**2.2.6.** В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещении.

**2.2.7.** Выступать с инициативой проведения общего собрания собственников и быть организатором указанных собраний в случае необходимости принятия собственниками решений по вопросам, связанным с исполнением или изменением условий договора.

**2.2.8.** В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

**2.2.9.** В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, причиненных по вине Собственника.

**2.2.10.** При поступлении коммерческих предложений по использованию общего имущества Многоквартирного дома заключать соответствующие договоры с уведомлением об этом Собственника. Договоры по использованию общего имущества дома не должны нарушать права и законные интересы Собственников. Средства, полученные от использования общего имущества дома, направляются Управляющей организацией на снижение оплаты услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества дома, либо на иные цели, установленные общим собранием Собственников.

## **2.3. Собственник обязуется:**

**2.3.1.** Поддерживать помещение согласно его целевого назначения, а также способствовать поддержанию общего имущества дома в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы иных собственников и пользователей помещений, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в доме и придомовой территории.

**2.3.2.** Нести расходы на содержание общего имущества дома соразмерно своей доле в праве общей

собственности на это имущество путем внесения платы за предоставленные по настоящему Договору услуги в срок до 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим. Реквизиты для внесения платы указываются в платежных документах.

**2.3.3.** Представить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение.

**2.3.4.** Ежемесячно, в период с 20 по 25 число текущего месяца, предоставлять в Управляющую организацию достоверные сведения о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещении, не препятствовать проведению Управляющей организации контроля их показаний.

**2.3.5.** Оплатить в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования работы и услуги, связанные с нарушением условий настоящего договора, целостности общего имущества и мест общего пользования, ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, либо пользователей помещения.

**2.3.7.** Соблюдать следующие требования:

**а)** не производить каких-либо работ в местах общего пользования, на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Дома, в т.ч. самовольно осуществлять доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, электрощитовые, помещения для хранения инвентаря, помещения трансформаторов и подстанций без предварительного согласования с Управляющей организацией;

**б)** не ограничивать доступ сотрудников Управляющей организации к общему имуществу дома;

**в)** не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

**г)** не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

**д)** не устанавливать каких-либо ограждений, сооружений и иного оборудования в местах общего пользования, в т.ч. на фасаде дома и придомовой территории без предварительного согласия Управляющей организации;

**е)** выполнять установленный порядок пользования объектами общей собственности и предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

**ж)** не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче помещений Дома.

**з)** не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами общедомовые инженерные коммуникации, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

**и)** не оставлять личное имущество без присмотра в местах общего пользования;

**к)** не хранить и не согласовывать хранение каких-либо посторонних предметов в местах общего пользования;

**л)** не создавать повышенного шума в помещении и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить с 8.00 до 20.00);

**м)** осуществлять парковку/стоянку/ личного транспорта в специально отведенных для этого местах.

**2.3.8.** Незамедлительно предоставлять Управляющей организации сведения об изменении количества проживающих в помещении, либо собственника помещения. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О./наименование/ контактные телефоны и адреса нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника, в противном случае Собственник несет обязанность по оплате начисленных платежей на условиях настоящего договора до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

**2.3.9.** Обеспечить в течение 3 (Трех) дней с момента получения требования доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния проходящих через него инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

**2.3.10.** Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников Помещений в Доме, а также снижении параметров качества коммунальных услуги об иных обстоятельствах, связанных с аварийными и иными ситуациями, влияющими на качество предоставления коммунальных услуг.

**2.3.11.** Самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего пользования; устранять за свой счет повреждения и неисправности, возникшие по вине Собственника.

**2.3.12.** При проведении ремонтных работ в помещении самостоятельно обеспечить вывоз строительного мусора, не допускать складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории; осуществлять складирование мусора, в т.ч. КГМ, в специально отведенных для этого местах.

**2.3.13.** Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к

данному Договору.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

**2.4.1.** При временной задержке выполнения обязательств, предусмотренных п.2.1.7 настоящего договора по инициативе Управляющей организации, Собственник имеет право на пропорциональное продление срока внесения платежей по настоящему Договору.

**2.4.2.** Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в ходе которого, в т.ч.:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

**2.4.3.** Знакомиться с отчетом Управляющей организации о ежегодном выполнении условий настоящего договора. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации.

**2.4.4.** Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением Домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

### **3. Порядок определения цены Договора, размера платы за помещение и размера платы за коммунальные услуги.**

**3.1.** Цена Договора включает плату за помещение и стоимость предоставленных коммунальных услуг. Цена договора может быть изменена в случае изменения конъюнктуры рынка, а также в соответствии с изменениями затрат прямо или косвенно связанных с содержанием помещений дома.

Плата за помещение включает стоимость работ и услуг по управлению домом, содержанию, текущему ремонту его общего имущества и устанавливается в рублях за один квадратный метр площади помещений в соответствии с долей собственника в праве собственности на общее имущество пропорционально площади занимаемого собственником помещения.

Плата за капитальный ремонт общего имущества взимается на основании решения общего собрания собственников помещений дома отдельно и оформляется отдельным соглашением.

**3.2.** Плата за помещение определяется соразмерно наименованию, объему и перечню работ и услуг, перечисленных в настоящем договоре, и на дату заключения настоящего договора указывается в смете ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества Дома, являющейся неотъемлемой частью и приложением № 4 к настоящему договору.

Наименование, перечень и объем работ, подлежащих выполнению по настоящему договору, могут быть изменены Управляющей организацией в одностороннем порядке в пределах сметы ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества домов исходя из текущих потребностей последней, при этом Управляющая организация не обязана обосновывать Собственнику указанные изменения.

**3.3.** Управляющая организация вправе за 30 (Тридцать) дней до планируемой даты применения измененной платы за помещение уведомляет Собственника об указанных изменениях и предоставляет Собственнику соответствующую смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества для рассмотрения путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, а также на информационных стендах у каждого из подъездов Дома. После утверждения общим собранием собственников данная смета является основанием для внесения платы за помещения по настоящему договору.

**3.4.** В случае, если собрание Собственников в течение одного месяца с даты размещения уведомления не проводилось, или на нем не принято решение об определении нового размера платы за помещения, Управляющая организация, начиная со второго месяца, следующего за датой уведомления, вправе исполнять обязательства по настоящему договору в соответствии с размером платы /тарифом/, установленным органом местного самоуправления для нанимателей государственного/либо муниципального/ жилого фонда применительно к степени благоустроенности дома в предусмотренном действующим законодательством порядке. При этом Приложения к настоящему Договору считаются измененными с момента введения в действие установленного настоящим пунктом тарифа.

Доведение нового размера платы за помещения и коммунальные услуги до сведения Собственника осуществляться в уведомительном порядке путем размещения в установленный настоящим договором срок соответствующего уведомления на информационных стендах у каждого из подъездов Дома., и на официальном сайте Управляющей организации.

Обязательство у сторон по оформлению дополнительных соглашений к настоящему договору на каждый последующий период отсутствует.

**3.5.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение тарифов на коммунальные услуги, установленных органами местного самоуправления и государственной власти на объем потребленного

ресурса, определенного согласно показаний приборов учета, а при их отсутствии, либо истечении сроков их проверки, – согласно действующих нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном федеральным законодательством. Тарифы на коммунальные услуги применяются с даты вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

**3.6.** Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

**3.7.** Сумма, запланированная на текущий ремонт дома, может быть скорректирована на сумму стоимости аварийных работ в доме за тот же период.

#### **4. Ответственность сторон**

**4.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

**4.2.** В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также за коммунальные услуги, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

#### **5. Порядок осуществления контроля**

**5.1.** Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется собственниками путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по настоящему договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных несоответствий, а также иными, предусмотренными действующим законодательством способами.

**5.2.** Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется также путем:

- участия в проведении осмотров общего имущества Дома;
- ознакомления с отчетами Управляющей организации;
- иными, предусмотренными действующим законодательством способами.

#### **6. Особые условия**

**6.1.** Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников помещений, в пользовании которых находится этот стояк.

**6.2.** Эксплуатация установленных в помещении газопотребляющих приборов разрешается после получения ответственными лицами Собственника соответствующих инструктажей по технике безопасности, на основании заключенных договоров на поставку газа и технического обслуживания внутридомового газового оборудования (ВДГО). При срабатывании квартирного газоанализатора немедленно рукояткой крана перекрыть подачу газа, проветрить помещение, вызвать специалистов для определения и устранения неисправности. Категорически запрещается включать /выключать/ электроприборы.

#### **7. Форс-мажор**

**7.1.** Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие в Управляющей организации необходимых денежных средств.

**7.2.** 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.

**7.3.** 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.

#### **8. Срок действия Договора**

**8.1.** Настоящий договор считается заключенным с момента подписания сторонами.

**8.2.** Договор заключен на 5 (пять) лет. В случае если за один месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о своем намерении его расторгнуть, действие Договора считается продленным еще на 5 лет.

**8.3.** Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего договора принимается Собственником в соответствии с действующим законодательством. Обо всех изменениях, в т.ч. изменении места нахождения, и т.п. Стороны обязаны уведомлять друг друга в 5-тидневный срок. Исполнение обязательств Сторон, а также письменные уведомления и требования по старым адресам, наименованиям до уведомления об их изменениях считаются должным и надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

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

**8.5.** Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

**8.6.** Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

***К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:***

- Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества дома»;
- Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества дома»;
- Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в доме, а также услуг и работ, необходимых для надлежащего состояния общего имущества Дома»;
- Приложение № 4 «Смета ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества дома».

## **8. Реквизиты и подписи сторон**

<p><b>«Управляющая организация»:</b></p> <p><b>ООО «АВИАКОР-Стандарт»</b> 443080, г. Самара, Ивана Булкина, д.84, оф. 23 Адрес для почтовой корреспонденции: 443035 г. Самара, ул. Мирная, д. 162 ИНН 6312067675 КПП 631801001 ОГРН 1066312053510 Расчетный счет № 40702810200000001497 в ЗАО «КОШЕЛЕВ-БАНК» БИК 043601742 корр. счет 30101810236010000742 Тел. 8 (846) 331-74-06 (07)</p> <p><b>Директор</b></p> <p style="text-align: right;">_____ <b>А.В. Ермолаев</b></p> <p>МП _____</p>	<p><b>«Собственник»:</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Адрес: _____</p> <p>_____</p> <p>Паспортные данные: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>тел.контакта _____</p> <p>Е:mail _____</p> <p>_____ / _____</p> <p style="text-align: center;">(подпись) / (расшифровка)</p>
--	---

**Состав и состояние общего имущества Дома**

<b>Наименование элемента общего имущества</b>	<b>Параметры</b>	<b>Состояние</b>
Лестницы	Кол-во лестничных маршей – 108, Материал лестничных маршей – ж/б; Материал ограждения – металл, Площадь 3452 м <sup>2</sup>	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Лифты	Количество - 6 шт., Марки лифтов - пп-0411ш Грузоподъемность 400 кг и 630 кг, площадь кабин – 12 м <sup>2</sup>	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Коридоры	Количество – 48шт., Площадь пола – 1220кв.м Материал пола – цементная стяжка	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Технические этажи	Количество – 3шт., Площадь пола – 5250 кв.м Материал пола – цем.стяжка	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Технические подвалы	Количество – 3 шт., Площадь пола – 4792,5кв.м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Крыши	Количество – 3 шт., Вид кровли – плоская; Материал кровли – изопласт; Площадь кровли – 1246 кв.м, Протяженность ограждений - 247 м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Фундаменты	Вид фундамента – ж/бленточный: монолитный Количество продухов - 6шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов -3 шт., Площадь стен в подъездах 4875кв. м, Материал отделки: стен известь; Площадь потолков 2745кв. м, Материал отделки потолков известь	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 623.2кв. м, Материал стены и перегородок кирпич силикатный., Материал отделки стен-изв. штукатур., Площадь потолков-251.7кв. м, Материал отделки потолков-в/э окр.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Наружные несущие стены и перегородки	Материал – кирпич силикатный, Площадь – 8650 кв. м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Плиты перекрытий	Материал – ж/б., Площадь – 1893 тыс. кв. м.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования –147 шт., из них: деревянных –144 шт., металлических - 3шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 547шт. Материал кирпич, Протяженность -2750м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Сети электроснабжения	Длина сети – 1984м., Марка кабеля – АПВБбШВ4х95;4х70	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Вводные шкафы	Количество – 4шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – 4 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Аппаратура защиты, контроля и управления	Марка – ц7680363ф	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Светильники	Количество осветительных установок помещений общего пользования - 412шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Котлы отопительные	Количество - 2шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: сталь, 159-103 м. 15-2170м. 20-3418м 25-1838м .32-630м .40-382м 108-1403м d 57-202м	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 22 шт. Кранов - 2745шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Радиаторы	Материал и количество – чугун 5998секций.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Полотенцесушители	Материал и количество – 238 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Системы очистки воды	Количество – фильтр 12 шт., D40;100	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Насосы	Марка насоса:п20.R2MVISE, Насосная установка 806/VR-EB, Насос погружной 110ГМП3218	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 108-18.7; 32-34.4;15-72.7;50-68.7;40-36.8; 80-5.2;25-1017.9;20-2114;10084.3; 15-468.4	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 32-201.8; 65-53.4; 80-40.5; 50-112.6; 40-125.5; 25-1057; 20-159.9; 15п\э-517.9 15-162.8	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - 5шт; вентиляей - 682шт. Кранов – 61шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Коллективные общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. счетчик В1; 2. манометр	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 108ст-369; 100ч-779; 50п\э-845.9; 160пн-25.2	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Абонентские почтовые шкафы	Количество абонентских почтовых шкафов в доме - 238 шт.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ
Ливневая сеть	Люки - 3 шт., Приемные колодцы - 3 шт. Ливневая канализация: Тип – d300-400, Материал – асбоцем., Протяженность - 545 м.	Соответствует действующим СНиП и ГоСТ

**Перечень  
услуг и работ по содержанию общего имущества Дома**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 кв.м. общей площади, руб. в мес.
<b>1. Работы по содержанию придомовой территории:</b>		<b>326 115</b>	1,72
<b>1.1. Холодный период</b>		<b>164 800</b>	0,87
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	1 раз в сутки в дни снегопада, (или 1 раз в двое суток)	34 049	0,18
Сдвигание свежеснеженного снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	1 раз в сутки	16 981	0,09
Посыпка придомовой территории песком или песчано-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда	11 886	0,06
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в 3 суток во время гололеда	22 075	0,12
Очистка крышек люков и колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в двое суток	20 377	0,11
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, их промывка; уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	35 659	0,19
Уборка крылец, прямков и площадок перед входом в подъезды дома	1 раз в сутки	23 773	0,13
<b>1.2. Теплый период</b>		<b>161 315</b>	0,85
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки	35 659	0,19
Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;	1 раз в 2 суток	28 867	0,15
Уборка и выкашивание газонов	2 раза в сезон	25 471	0,13
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	33 961	0,18
Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости	8 490	0,04
Уборка крылец, прямков и площадок перед входом в подъезды дома	1 раз в сутки	28 867	0,15
<b>2. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества дома</b>		<b>254 912</b>	1,35
2.1. Сухая уборка коридоров, л/площадок и маршей	ежедневно	151 331	0,80
2.2. Влажная уборка коридоров, л/площадок и маршей	еженедельно	62 828	0,33
2.3. Влажная протирка окон, подоконников, оконных решеток, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.	1 раз в год	8 490	0,04
2.4. Дератизация помещений, входящих в состав общего имущества дома	1 раз в месяц	15 282	0,08
2.5. Дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества дома	1 раз в год	16 981	0,09



<b>3. Работы по техническому обслуживанию общедомового имущества</b>		<b>1 066 378</b>	5,64
3.1. Техническое обслуживание, осмотр системы электроснабжения	ежедневно	315 838	1,67
3.2. Техническое обслуживание, осмотр системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	ежедневно	422 815	2,24
3.3. Техническое обслуживание, осмотр системы отопления	ежедневно	220 747	1,17
3.4. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах	по мере возникновения	106 977	0,57
<b>4. Услуги подрядных организаций:</b>		<b>756 700</b>	4,00
4.1. Обслуживание вентиляционных каналов	2 раза в год	192 946	1,02
4.2. Обеспечение требований пожарной безопасности	ежедневно	198 672	1,05
4.3. Техническое обслуживание лифтового хозяйства	1 раз в месяц	365 082	1,93
<b>5. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов</b>		<b>366 780</b>	1,94
5.1. Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в сутки; /при накоплении более 2,5 куб. м. – незамедлительно/	359 987	1,90
5.2. Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности и их передача в специализированные организации, имеющие соответствующие лицензии		6 792	0,04

**Перечень  
услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в Доме,  
а также услуг и работ, необходимых для надлежащего состояния общего имущества Дома\***

Вид работ	Периодичность
<b>Текущий ремонт, в соответствии с планом проведения текущего ремонта</b>	<b>По мере необходимости</b>
<p>Фундаменты: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными 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; определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.</p>	<b>По мере необходимости</b>
<p>Подвалы: 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.</p>	<b>По мере необходимости</b>
<p>Стены: 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 следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков; 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.</p>	<b>По мере необходимости</b>
<p>Перекрытия и покрытия: 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 наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; 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.</p>	<b>По мере необходимости</b>
<p>Крыши: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, 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.</p>	<b>По мере необходимости</b>
<p>Лестницы: 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; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение</p>	<b>По мере необходимости</b>

восстановительных работ.	
Фасады: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); 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 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.	<b>По мере необходимости</b>
Перегородки: выявление 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.	<b>По мере необходимости</b>
Внутренняя отделка: 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	<b>По мере необходимости</b>
Полы: проверка состояния основания, поверхностного слоя, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	<b>По мере необходимости</b>
Оконные и дверные заполнения, относящиеся к общему имуществу Дома: проверка целостности, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу Дома. При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт, в остальных случаях – разработка плана и проведение восстановительных работ	<b>По мере необходимости</b>
Водопровод и канализация, (установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, включая насосные установки)	<b>По мере необходимости</b>
Электроснабжение и электротехнические устройства (установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	<b>По мере необходимости</b>
Внешнее благоустройство (ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха)	<b>По мере необходимости</b>

Приложение № 4  
к Договору № \_\_\_\_\_  
управления многоквартирным домом  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 года

**СМЕТА**

ежемесячных расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества дома

№ п/п	Статьи расходов	Руб./кв.м./мес.
1	Санитарное содержание прилегающей территории	1,72
2	Санитарно-гигиеническая очистка и содержание помещений общего пользования	1,35
3	Техническое обслуживание, осмотр системы электроснабжения.	1,67
4	Техническое обслуживание, осмотр системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	2,24
5	Техническое обслуживание, осмотр системы отопления	1,17
6	Аварийно – диспетчерское обслуживание общедомового имущества.	0,57
7	Техническое обслуживание вентиляционных каналов	1,02
8	Техническое обслуживание комплексной системы безопасности объекта	1,05
9	Техническое обслуживание лифтового хозяйства	1,93
10	Вывоз ТБО	1,94
11	Общедминистративные расходы	2,90
	<b>ИТОГО:</b>	<b>17,55</b>
12	Вывоз снега в зимний период	<b>по факту</b>