

ДОГОВОР № 1
НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Исылькуль

« 30 » апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт», в лице генерального директора Семенцова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Исылькуль, ул. Московская, д. 4, в лице уполномоченного собственника: Нетёсовой Татьяны Анатольевны, действующего на основании протокола общего собрания от « 26 » апреля 2019 г. № 1, в интересах и по поручению всех собственников помещений данного дома, именуемые далее «Заказчики», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Договор заключен в соответствии с положениями гражданского и жилищного законодательства.

2. Цель настоящего Договора – содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Исылькуль, ул. Московская, д. 4. Условия настоящего Договора являются обязательными для исполнения всеми собственниками и нанимателями жилых помещений многоквартирного дома, а также иными лицами, проживающими на законных основаниях в многоквартирном доме № 4 по улице Московская в городе Исылькуль.

3. При заключении и выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, иными положениями жилищного, гражданского и земельного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Заказчики поручают, а Обслуживающая организация обязуется осуществлять техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Исылькуль, ул. Московская, дом 4 в порядке, определенном настоящим договором. В рамках настоящего договора Обслуживающая организация не предоставляет Заказчикам коммунальные услуги, перечень которых установлен действующим законодательством.

2.2. Неотъемлемым приложением к настоящему договору является Структура и размер платы за содержание и аварийный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1 к настоящему договору), Состав общего имущества Многоквартирного дома определенного собственниками помещений в таком доме (Приложении № 2 к настоящему договору), Акт технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему договору), Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 4 к настоящему договору)

Содержание и Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома осуществляется Обслуживающей организацией в порядке и в сроки, указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением № 4 настоящего договора, оплачиваются Заказчиками дополнительно и оказываются Обслуживающей организацией на договорной основе.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовыми инженерным оборудованием и квартирным является: на системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) до прибора отопления; на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.4. Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании Обслуживающей организации, и наружными инженерными сетями (отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электрооборудование), находящимися на балансе (обслуживании) Заказчиков или иных организаций, устанавливается в соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

2.5. Заказчики обязуются оплачивать Обслуживающей организации услуги в порядке, установленном настоящим Договором. В случае неоплаты указанных услуг в размере более 51 % от суммы месячного начисления по всем жилым и нежилым помещениям дома, Обслуживающая организация вправе приостановить выполнение услуг и работ по настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обслуживающая организация обязана:

3.1.1. Организовывать и проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих Обслуживающей организации, в соответствии с Приложением № 4.

3.1.2. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества Многоквартирного дома путем проведения профилактических осмотров.

- 3.1.3. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.
- 3.1.4. Осуществлять работу по устранению аварий и аварийных ситуаций, а также выполнению заявок Заказчиков, в пределах средств, собранных по дому.
- 3.1.5. Осуществлять уборку придомовой территории в границах земельного участка, установленного Заказчиками (по согласованию)
- 3.1.6. Создать и вести базу данных по лицевым счетам Заказчиков. Осуществлять выдачу за плату копий из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по тарифам, установленным Обслуживающей организацией и действующим на момент обращения.
- 3.1.7. В соответствии с действующим законодательством осуществлять обработку персональных данных Заказчиков и иных лиц, осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки за плату (по тарифам, утвержденным Обслуживающей организацией). Подписанием настоящего договора Заказчики дают право Обслуживающей организации на обработку персональных данных (по согласованию).
- 3.1.8. Проводить начисление и перерасчет платежей Заказчикам за Содержание, Текущий ремонт, и прочие услуги.
- 3.1.9. До пятого числа месяца следующего за расчетным, выдавать Заказчикам платежные документы. По требованию Заказчиков выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.10. Информировать Заказчиков путем размещения объявлений в местах общего пользования Многоквартирного дома либо на платежном документе, выставляемом Обслуживающей организацией:
- об изменении размеров установленных платежей в связи с изменением действующего размера платы;
 - об изменении номеров телефонов диспетчерских и аварийных служб.

3.2. Обслуживающая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию Многоквартирного дома, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- 3.2.2. При необходимости направлять Заказчикам предложения о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем, являющихся общим имуществом Многоквартирного дома.
- 3.2.4. Проверять соблюдение Заказчиками требований, установленных п.3.3. настоящего Договора, а также нормами действующего законодательства. Выдавать Заказчикам обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений. Неисполнение, либо несвоевременное исполнение Заказчиками предписания влечет риск привлечения его к гражданской, административной и иной ответственности, предусмотренной действующим законодательством.
- 3.2.5. На основании обращения Заказчиков направлять своего сотрудника для составления акта, фиксирующего факт нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома, с указанием причин его возникновения.
- 3.2.6. Принимать участие в комиссии, с правом составления соответствующих актов, по установлению и фиксации факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.
- 3.2.7. Принимать меры по взысканию с собственников и нанимателей жилых помещений, собственников нежилых помещений многоквартирного дома, а также иных лиц, проживающих на законном основании в Многоквартирном доме задолженности по оплате услуг, предоставляемых Обслуживающей организацией по настоящему договору.
- 3.2.8. Принимать в одностороннем порядке решение о прекращении действия настоящего Договора в случае наличия задолженности более чем за один месяц на сумму, превышающую более чем на 51 % от суммы месячного начисления по дому.
- 3.2.9. Подготавливать Заказчикам предложения по установлению размера платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.
- 3.2.10. Принимать участие в общих собраниях Заказчиков.
- 3.2.11. Готовить предложения к общему собранию Заказчиков по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Заказчиков в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.
- 3.2.12. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме самостоятельно перераспределять имеющиеся средства Заказчиков и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Заказчиков.
- 3.2.13. Использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу Заказчиков, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Обслуживающей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Обслуживающей организацией.
- 3.2.14. На основании решения общего собрания, принятого 2/3 голосов всех собственников помещений многоквартирного дома, заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества (транзит коммуникаций, установка оборудования и рекламных конструкций и т.п.) многоквартирного дома. После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленном в решении общего собрания.
- 3.2.15. Обслуживающая организация уведомляет Заказчиков о выданных ей предписаниях контролирующими и надзорными органами, в т.ч. Госжилстройнадзором, Роспотребнадзором, Госпожнадзором и др. На основании указанных уведомлений Заказчики принимают решение о необходимости исполнения Обслуживающей организацией требований, содержащихся в предписаниях за счет Заказчиков. В случае отказа в выполнении предписанных работ или не принятия Заказчиками решения в установленный срок о необходимости исполнения требования, Обслуживающая организация выполняет предписанные действия за счет средств текущих платежей Заказчиков за содержание и ремонт общего имущества, без дополнительных согласований с Заказчиками путем перераспределения денежных средств в одностороннем порядке. По результатам выполнения работ по предписанию составляется акт с приложением предписания, который подписывается

Сторонами. При отказе от подписания акта Заказчиками, выполнение работ подтверждается актом Обслуживающей организации.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Обслуживающей организации.

3.3. Заказчики обязуются:

3.3.1. Вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества.

3.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правила содержания и эксплуатации жилищного фонда, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.

3.3.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчикам имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами.

3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.10. Немедленно сообщать Обслуживающей организации обо всех сбоях в работе инженерных систем и оборудования, а также других неисправностях Общего имущества и внутриквартирного оборудования. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.11. Обеспечивать доступ к общему имуществу Многоквартирного дома. В противном случае, ответственность за вред, причиненный в результате отсутствия доступа у Обслуживающей организации в помещение, несёт собственник такого помещения в полном объеме.

3.3.12. Предоставлять Обслуживающей организации сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Обслуживающей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая проживающих по временной регистрации;

о смене собственника с приложением документов, подтверждающих отчуждение помещения (копии договора купли-продажи, договора дарения, иных документов, подтверждающих переход права собственности другому лицу).

Данные сведения предоставляются в Обслуживающую организацию в течение пяти рабочих дней с момента наступления указанных событий.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.14. В случае необходимости обеспечивать доступ представителей Обслуживающей организации в принадлежащее Заказчикам помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Обслуживающей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.15. Переустройство, перепланировку, переоборудование помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.16. Приглашать представителей обслуживающей организации на общее собрание Заказчиков, в случае если в повестку собрания включены вопросы, связанные с общим имуществом Заказчиков, перераспределении денежных средств, поступивших в счет оказания услуг Обслуживающей организации, а также по вопросам внесения изменений и расторжения настоящего договора.

3.4. Заказчики вправе:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Обслуживающей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Обслуживающей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Обслуживающей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора. Отчет предоставляется в первом квартале года, следующего за отчетным.

3.4.6. Оплачивать оказанные Обслуживающей организации услуги с учетом льгот, предоставленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Заказчики не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, а также иного общего имущества, производить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без согласования, полученного в установленном порядке.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.2.1. По взаимному соглашению Сторон в любое время на условиях, указанных в таком соглашении.

6.2.2. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны за тридцать дней до окончания срока действия договора о нежелании его продлевать.

6.2.3. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть при чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах.

6.3. В одностороннем порядке по инициативе Обслуживающей организации, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшего обслуживания без проведения капитального ремонта в силу естественного физического износа инженерного оборудования и строительных конструкций, указанного в строительных нормах и правилах;

- собственники помещений на общем собрании примут решение об изменении существенных условий настоящего договора, которые окажутся неприемлемыми для Обслуживающей организации;

- имеется задолженность более 51 % от суммы месячного начисления по жилым и нежилым помещениям дома.

6.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Организация общего собрания Заказчиков определяется в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

7.2. Расходы на организацию общего собрания несут Заказчики.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» мая 2019 г.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на 1 год.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30 дней до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны договора установили, что обязательства, принятые Сторонами по настоящему Договору, распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений (в порядке п.5 ст.46 ЖК РФ), а также иных лиц, проживающих на законных основаниях в многоквартирном доме.

9.2. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

9.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Обслуживающей организации, второй – у Заказчиков.

9.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Обслуживающая организация:

ООО «Управляющая компания «КОМФОРТ»
646024, Омская обл. г. Исилькуль
ул. 3 Северная, дом 36,
Телефон диспетчера: 89514026355
ИНН 5514009378 ОГРН 1155543011360
КПП 551401001
Расчетный счет 40702810945000014083
ПАО Сбербанк г. Омск
БИК 045209673
Кор. счет 30101810900000000673
Генеральный директор ООО «УК «Комфорт»:

/Семенов С.А.

Заказчики:

Собственники помещений
многоквартирного дома № 4 по ул. Московская
в лице уполномоченного собственника



/Нетёсова Т.А./



Стоимость обслуживания и аварийного ремонта
общего имущества многоквартирного дома за 1 м² общей полезной площади

Стоимость услуг за содержание и аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома за 1 м² общей полезной площади в месяц		15,30
1. Обслуживание многоквартирного дома		3,57
1.1.	Ведение технической документации, осуществление контроля за качеством ЖКУ, подготовка предложений по проведению текущего ремонта	0,71
1.2.	Заключение договоров с собственниками и нанимателями помещений, с подрядными организациями	0,59
1.3.	Начисление и сбор платы за ЖКУ, взыскивание задолженностей по их оплате	1,65
1.4.	Ведение лицевых счетов	0,37
1.5.	Предоставление информации о тарифах, устных разъяснений правил содержания общего имущества и пользования жилыми помещениями	0,25
2. Текущий контроль и аварийный ремонт элементов конструкции дома		3,86
2.1.	Контроль состояния кровли на предмет протечек, деформаций слуховых окон, вентиляционных шахт, обеспечение воздухообмена и аварийный ремонт	1,57
2.2.	Контроль состояния фундаментов, подвалов, технических подпольев и аварийный ремонт	0,52
2.3.	Контроль и аварийный ремонт стен, перекрытий, лестничных клеток, выявление нарушений условий эксплуатации состояние подъездов.	1,12
2.4.	Контроль фасадов, выявление нарушений отделки фасадов, эксплуатационных качеств несущих конструкций, состояние оконных и дверных заполнений мест общего пользования и аварийный ремонт	0,65
3. Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения		7,87
3.1.	Проверка утепления чердаков, выходов в них, ремонт и устранение засоров, вентиляционных систем	1,05
3.2.	Содержание, проверка, наладка общедомовой системы теплоснабжения, горячего водоснабжения, промывка, гидравлическое испытание.	2,06
3.3.	Аварийное обслуживание, устранение аварий на общедомовых инженерных системах	1,86
3.4.	Содержание, проверка наладка общедомовых систем водоснабжения, водоотведение	1,00
3.5.	Контроль и аварийный ремонт общедомовой системы электроснабжения: проверка заземления оболочки, оборудования изоляции проводов, осмотр клемм и соединений в щитках и ВРУ, наладка.	1,90

Обслуживающая организация:

ООО «УК «Комфорт»
Генеральный директор

/Семенцов С.А.

Заказчики:

Собственники помещений
многоквартирного дома № 4 по ул. Московская
в лице уполномоченного собственника

/Нетёсова Т.А./



Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома

Собственники помещений в многоквартирном доме № 4 по улице Московская в г. Исилюле в соответствии с п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, определен следующий состав общего имущества указанного дома:

Адрес многоквартирного дома: **г. Исилюль, ул. Московская, дом 4**

Серия, тип постройки: **Жилой дом**

Год постройки: **1989**

Этажность: **Три**

Количество квартир: **24**

Общая площадь многоквартирного дома: **1314,5 м²**

Общая площадь жилых помещений: **1314,3 м²**

Общая площадь нежилых помещений **539,30 м²**;

Степень износа по данным государственного технического учета _____ %;

Год последнего комплексного капитального ремонта _____;

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **3080 м²**;

Кадастровый номер земельного участка **55:33:210102:5539**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество <u>3</u> шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта <u>2</u> шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество <u>15</u> шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта <u>10</u> шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей <u>18</u> шт.	Количество лестниц, требующих ремонта <u>12</u> шт.
Коридоры	Количество _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт.
Технические этажи	Площадь _____ м ² Материал пола _____	Санитарное состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь _____ м ² Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. отопление 2. водопровод 3. канализация 4. _____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Узел учета тепла 2. _____; 3. _____; 4. _____	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности <u>удовлетворительное</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. отопление 2. водопровод 3. канализация 4. _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____
Кровля	Вид кровли плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли _____ Площадь кровли <u>379,13 м²</u>	Характеристика состояния удовлетворительная (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать) - площадь крыши, требующей капитального ремонта <u>12 м²</u> ; - площадь крыши, требующей текущего ремонта <u>4 м²</u>
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования <u>6</u> шт. из них: - деревянных <u>3</u> шт.; - металлических <u>3</u> шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта _____ шт., из них - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования <u>6</u> шт.,	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта <u>6</u> шт

Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб <u>3</u> шт. _____ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены _____ шт. - ремонта <u>1</u> шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество <u>9</u> шт.	Количество светильников, требующих замены _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта _____ шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно́м исчислении: 1. <u>42</u> мм _____ м 2. <u>25</u> мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих ремонта _____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек <u>4</u> шт. - вентилей <u>2</u> шт. - кранов <u>4</u> шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек <u>4</u> шт. - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы в местах общего пользования	Количество <u>3</u> шт.	требуют замены _____ шт.
Насосы подкачки воды	количество _____ шт. Марка насоса:	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>25</u> мм _____ м, 2. <u>20</u> мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов <u>5</u> шт.	- задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов <u>2</u> шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета:
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>110</u> мм <u>ПВХ</u> _____ м 2. <u>50</u> мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка <u>3080</u> га, в том числе: - застройка _____ га - асфальт _____ га - грунт _____ га - газон _____ га	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья _____ шт. кустарники _____ шт.	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить <u>сушилка</u> ; Ограждения _____ м Скамейки <u>2</u> шт. Столы _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты

- Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Обслуживающая организация:

ООО «УК «Комфорт»
Генеральный директор

/Семенцов С.А.

Заказчики:

Собственники помещений
многоквартирного дома № 4 по ул. Московская
в лице уполномоченного собственника

/Нетёсова Т.А./

**АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
ПО АДРЕСУ: г. Иси́лькуль, ул. Московская, дом 4**

г. Иси́лькуль

« 29 » апреля 2019 г.

Комиссия в составе:

Семенцов Сергей Александрович, генеральный директор ООО «УК «Комфорт»»,
Аношкин Александр Иванович, учредитель ООО «УК «Комфорт»»,
Нетёсова Татьяна Анатольевна, старшая по дому 4 ул. Московская
Стасенко Андрей Владимирович, собственник квартиры 15 дома 4 ул. Московская.
(ФИО, должность)

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Общие сведения о принимаемом на обслуживание многоквартирном доме:

1. Адрес многоквартирного дома: **г. Иси́лькуль, ул. Московская, дом 4**
2. Кадастровый номер (при наличии) 55:33:210102:3682
3. Серия, тип постройки: **Жилой дом**
4. Год постройки: **1989 г.**
5. Степень износа по данным гос. тех. учета _____
6. Год последнего капитального ремонта _____
7. Количество этажей: **Три**
8. Наличие подвала: **Есть**
9. Наличие цокольного этажа: **Нет**
10. Наличие мансарды **нет**
11. Наличие мезонина **нет**
12. Количество квартир: **24**
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества **0 м²**
14. Площадь многоквартирного дома: **1314,5 м²**
15. Площадь жилых помещений в многоквартирном доме: **772,8 м²**
16. Площадь нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества, кв.м. **539,3**
17. Площадь помещений общего пользования, кв. м. **144,9.**
18. Количество лестниц **18.**
19. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества **3080 м²**
20. Кадастровый номер земельного участка (при наличии) 55:33:210102:5539.
21. МАФ _____.

2. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Техническое состояние элемента общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Требуется частичный ремонт отмостки по периметру дома. При визуальном осмотре фундамента обнаружены признаки неравномерной осадки фундамента
2.	Подвал	Температурно-влажный режим повышен. Входные двери в подвал в неудовлетворительном состоянии. На стенах следы грибка и плесени. Вентиляция подвального помещения неудовлетворительная.
3.	Стены	В удовлетворительном состоянии
4.	Крыша	Мягкая кровля. Нуждается в незначительном ремонте около вентиляционных шахт в местах примыкания парапета, Ревизия воронок и труб для сброса воды, Демонтаж неработающих антенн, ремонт кирпичной кладки пяти вентиляционных шахт, и

		установка внутренних козырьков на них. Внутричердачное пространство: 1. Необходимо проверить места прохождения водосточных труб 2. Необходимо установить защитные решетки вентиляционных отверстий 3. Необходим ремонт швов технического этажа
5.	Подъезды	
	1 Подъезд	Необходима побелка и покраска стен, ремонт перил 1,5 м. Прочистка системы трубопровода.
	2 Подъезд	Необходим ремонт перил 80 см
	3 Подъезд	Необходима побелка и покраска стен.
6.	Фасад	Имеются пустоты в межпанельных швах.
7.	Система водоснабжения	Необходима ревизия системы водопровода
8.	Система отопления	Необходима ревизия всех труб, узла учета распределения по подъездам. Перспектива замены задвижек на трубы.
9.	Система канализации	Ремонт стыков соединения выхода, восстановление уклона.
10.	Электрооборудование	Электрооборудование в удовлетворительном состоянии. Электросчетчики в рабочем состоянии. Кап.ремонт не проводился.
11.	Выгреб	Коллектор
12.	Вентиляция	В удовлетворительном состоянии

Обслуживающая организация:


ООО «УК «Комфорт»
Генеральный директор

/Семенцов С.А.



Заказчик:

Собственники помещений
многоквартирного дома № 4 по ул. Московская
в лице уполномоченного собственника

 /Нетёсова Т.А./

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома 4 по ул. Московская г. Исилюкля

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при обслуживании многоквартирного дома

- 1.1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
- 1.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.
- 1.3. Осуществление контроля качества коммунальных услуг.
- 1.4. Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения.
- 1.5. Выставление платежных документов на оплату жилищных услуг.
- 1.6. Представление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. Работа по жалобам и претензиям потребителей.
- 1.7. Осуществление регистрационного учета граждан.
- 1.8. Информирование граждан - Собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищные услуги по письменному запросу собственников, о действующих нормативно-правовых актах и ходе работ.
- 1.9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.

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

- 2.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.).
- 2.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 2.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 2.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах по мере необходимости.
- 2.5. Проверка исправности канализационных вытяжек по мере необходимости.
- 2.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 2.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- 3.1. Консервация системы центрального отопления.
- 3.2. Проверка технического состояния инженерных систем.
- 3.3. Подготовка инженерных систем к сезонным испытаниям.

4. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- 4.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 4.2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 4.3. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.

- 4.4. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 4.5. Ремонт, регулировка, испытание и промывка систем центрального отопления, теплообменника и теплового узла.
- 4.6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 4.7. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

5. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- 5.1. Промазка битумной замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 5.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- 5.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 5.4. Прочистка общедомовой канализации (по мере необходимости).
- 5.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 5.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 5.7. Проверка канализационных вытяжек.
- 5.8. Мелкий ремонт изоляции.
- 5.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
- 5.10. Смена перегоревших электролампочек в технических подпольях.

6. Прочие работы:

- 6.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 6.2. Регулировка и наладка вентиляции.
- 6.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 6.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 6.5. Удаление с крыш снега и наледей.
- 6.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 6.7. Уборка и очистка придомовой территории.
- 6.8. Уборка вспомогательных помещений.
- 6.9. Дератизация, дезинфекция подвалов.
- 6.10. Посыпка пешеходных дорожек в зимнее время.
- 6.11. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 6.12. Обслуживание многоквартирного дома, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов), заделка и восстановление архитектурных элементов.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
5. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы).
6. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
7. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

9. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
10. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
11. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха закрепленных за домом.

III. Дополнение к перечню услуг

Работы, указанные в приложении № 4 данного договора, не вошедшие в состав определения тарифа в приложении №1 данного договора оплачиваются собственниками жилья дополнительно на основании сметы по акту выполненных работ.

Обслуживающая организация:
ООО «УК «Комфорт»
Генеральный директор



/Семенцов С.А.

Заказчики:

Собственники помещений
многоквартирного дома № 4 по ул. Московская
в лице уполномоченного собственника

/Нетёсова Т.А./

Стоимость ремонтных работ по заявкам населения

Наименование работ	Ед. измерения	Стоимость услуг рублей
Вызов мастера (слесарь, электрик) транспорт заказчика	1 час	360.00
Вызов мастера-транспорт компании	1 час	800.00
Вызов мастера теплотехника	1 час	1400.00
Врезка штуцера для промывки отопления	1 час	2000.00
Отогрев водопровода, канализации	2 часа	3400.00
Прочистка унитаза	1 час	1200.00
Прочистка раковины	0,5 часа	800.00
Прочистка внутренней канализации 1 метр стояка	1 метр	450.00
Прочистка наружной канализации 1 метр	1 метр	650.00
Прочистка смотрового колодца	1 час	1960.00
Прочистка дворовой канализации с отопгревом	1 час	3400.00
Прочистка вентиляционных каналов	1 час	950.00
Разборка чугунных труб 1 метр	1 метр	900.00
Смена, установка унитаза с бачком	2 часа	1500.00
Смена установка умывальной раковины	1,5 часа	1250.00
Смена чугунной ванны	2,5 часа	1900.00
Смена сиденья унитаза	0,5 часа	300.00
Смена, установка смывного бачка	1 час	850.00
Смена сифонов, кранов	0,5 часа	350.00
Смена смесителя для ванны с душем	1,5 часа	1200.00
Смена смесителя для умывальника, раковины	1 час	800.00
Спиливание, кронирование деревьев	2 часа	3700.00
Вывоз спиленного материала, мусора, с погрузкой	1 час	1600.00
Ремонт смывного бачка	40 минут	500.00
Регулировка бочка без ремонта	0,5 часа	350.00
Снятие унитаза	1 час	800.00
Снятие смывного бочка	30 минут	350.00
Снятие раковины	30 минут	350.00
Установка водомера в квартире (транспорт заказчика)	1 водомер	600.00
Установка водомера в квартире с учетом транспорта	1 водомер	1000.00
Установка водомера в квартире + счетчик, фильтры	1 водомер	2800.00
Устранение воздушных пробок в отоплении	0,5 часа	800.00
Установка унитаза без бачка	1,5 часа	1100.00
Установка, смена радиатора отопления без сварки	1 час	950.00
Смена радиатора со сваркой швов	1,5 часа	1300.00
Установка полотенцесушителя	2 часа	1200.00
Остекление 1м2	0,5 часа	310.00
Обследование водомера (транспорт заказчика)	0,5 часа	250.00
Обследование водомера с учетом транспорта	0,5 часа	500.00
Откачка воды электронасосом	1 час	310.00
Доставка, подключение насоса	1 час	1400.00
Смена канализационного стояка Д-110 мм	2,5 метра	3180.00
Смена стояков водопровода, отопления	2,5 метра	2700.00
Услуга специалиста - электрогазосварщика	1 час	420.00
Услуга специалиста-электрика, слесаря сантехника	1 час	360.00

Услуга специалиста-плотника, штукатурка, кровельщика	1 час	310.00
Услуга подсобного рабочего	1 час	260.00
Доставка оборудования, работников транспортом	1 час	900.00
Изготовление корпуса для теплосчетчика	8 часов	17200.00
Прочистка, промывка радиатора	1 штука	950.00
Смена участков трубопровода Д-25мм	1 пог/метр	380.00
Смена участков трубопровода Д-40мм	1 пог/метр	500.00
Изготовление металлической трубы	8 часов	17600.00
Электромонтажные работы		
Вызов мастера для обследования	1 вызов	360,00
Установка, смена розетки, выключателя	1 шт	360,00
Замена автоматов	1 шт	360,00
Смена электроламп	1 шт	150,00
Прокладка электропровода	1 метр	280,00
Пробивка борозд для прокладки провода	1 метр	280,00
Прокладка лотков под провод	1 метр	150,00
Схема щитка, колодки, электрозвонка	1 шт	750,00
Установка, смена светильника, бра	1 шт	500,00
Смена многорожковой люстры	1 шт	750,00
Ремонт распределительной коробки	1 шт	650,00
Устройство, замена однофазного ввода	1 шт	1500,00
Прокладка нулевого провода	1 шт	1500,00
Устройство, замена ввода трехфазного ввода	1 шт	2900,00
Отключение от электроэнергии		1500,00
Подключение к электроэнергии		1500,00
Использование автомобиля	0,5 часа	450,00

Обслуживающая организация:

ООО «УК «Комфорт»

Генеральный директор

/Семенцов С.А.



Заказчики:

Собственники помещений
многоквартирного дома № 4 по ул. Московская
в лице уполномоченного собственника

 /Нетёсова Т.А./