

Договор управления многоквартирным домом

г. Томск

«3» 12 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис Томской домостроительной компании», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Вшивцева Юрия Ивановича, действующего на основании Устава; с одной стороны, и Резапова Олеся Сергеевна, именуемый в дальнейшем «Собственник помещения» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Томск, улица Ивана Черных, д. 1 квартира № 92**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных протоколом № 2 выбора управляющей организации для обслуживания и содержания многоквартирного жилого дома от 1 августа 2019, хранящийся по адресу: г. Томск, ул. Ивановского, 6В).

1.2. При исполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Правительства России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.4. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам и иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее – пользователи помещений). Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме обеспечивается в пределах суммы средств, собранных собственниками многоквартирного дома.

Резапова О.С. О.С.

2.2. Состав и состояние общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора со дня его подписания.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, выполнять самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении №2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания Собственников помещений.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Передать уполномоченному представителю Собственников помещений для ознакомления, заверенные ею копии Устава, выписки из единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы – копии соответствующих документов.

3.1.4. Обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений иных услуг (обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда), предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пунктах 3.1.4 договоров и порядке оказания и оплаты предусмотренных в них услуг.

3.1.6. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте Управляющей организации.

3.1.7 Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием Собственников помещений представителя, а в случае, если общее собрание Собственников помещений не определила представителя, то с участием любого из действующих членов Совета дома, проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Резанова О.С. Огу

3.1.8. Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.9. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.10. Ежегодно, в течение квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять Собственникам помещений отчет о выполнении данного Договора за предыдущий год.

Отчет представляется письменно через уполномоченных представителей Собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации (www.zstdsk.ru). По требованию уполномоченного представителя собственников помещений управляющая организация обязана представить иные документы, подтверждающие произведенные расходы и их обоснованность.

По требованию уполномоченного представителя Собственников помещений Управляющая организация обязана представить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.11. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления. По обращению Собственника помещения знакомить его с содержанием указанных документов, предоставлять заверенные копии в 30-дневный срок со дня обращения Собственника помещения.

3.1.12. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее, чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 3 дней с момента поступления заявки.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.14. По обращениям собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленными и доведенными до собственников помещений расписанием справки, установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого счета и иные, предусмотренные законодательством в пределах своей компетентности.

3.1.15. При принятии Собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств Собственников помещений.

3.1.16. Осуществлять приемку работ по текущему ремонту дома, с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ, комиссионно,

Резанова А.С. ОД

при участии представителей Собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием Собственников помещений или в лице председателя Совета многоквартирного дома.

3.1.17. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, с оформлением Паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.18. Предоставлять Собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в доме, в течение 10 рабочих дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.19. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.20. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до Собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.21. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из Собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Обеспечивать доставку Собственникам помещений платежных документов не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.24. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.25. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.26. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения Собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

3.1.27. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования за счет средств Собственников помещений. В случае если аварийное состояние многоквартирного дома, его части,

Резанова О.С. ОДУ

отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

3.1.28. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности Собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, прочие услуги.

В случае установления Собственником помещения платы нанимателю в меньшем размере, чем установлено настоящим Договором, требовать от него в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации доплаты оставшейся части платы.

3.1.29. Управляющая компания должна обеспечить свободный доступ к информации основных ее показателей финансово-хозяйственной деятельности об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКЖД, о порядке и условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставление для ознакомления документов, предусмотренных ЖК РФ.

Размещать на досках объявлений, холл у лифта 1 подъезда и 2 го подъезда годовые отчеты и документацию, касаемо обслуживания и содержания общего имущества жилого помещения

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.2.1.1. Требовать допуска в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.1.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.1.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами, не по назначению.

3.2.2. Взаимодействовать с общим собранием Собственников помещений, в том числе:

3.2.2.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения в многоквартирном доме) в общих собраниях Собственников помещений.

3.2.2.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.2.3. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.3. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих установленным действующим законодательством требованиям, на основании решения общего собрания собственников помещений. Согласовывать с представителем выбранных общим собранием договора и сметы предлагаемых работ.

3.2.4. Привлекать на договорной основе физических и юридических лиц для оказания услуг собственникам помещений (кабельное телевидение, интернет и др.) при условии оплаты за использование общего имущества в денежной компенсации на его содержание

Реунова О.С. ОУ

и заключать от имени собственников многоквартирного дома договора об использовании общего имущества. Согласовывать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченных лиц на заключение договоров об использовании общего имущества собственников в многоквартирном доме, в т. ч. договоров: кабельное телевидение, интернет, установку рекламных конструкций. Подписание договоров и соглашений, а также о порядке полученных денежных средств на условиях определенных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

3.2.5. Перечень работ и услуг по содержанию многоквартирного дома на предстоящий календарный год согласно ЖК РФ определяется после предоставления годового отчета по затратам по содержанию и текущему ремонту за истекший текущий год. Утверждается годовым общим собранием собственников помещений в предстоящем году.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями Российской Федерации, в том числе в области: санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании пожарной безопасности, защита прав потребителей.

Должны обеспечивать:

- 1) соблюдения требований к надежности и безопасности многоквартирного дома
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических, имущество юридических лиц.
- 3) соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а так же и иных лиц
- 4) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающих в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирном жилом доме, установленными Правительством Российской Федерации.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 20-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

Реуanova A.C. ОДУ

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.3.2. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.3.4. Утверждать решением годового общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Общее собрание собственников помещений проводится в течении 2 квартала, следующего за отчетным годом.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, Собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и прочие услуги предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

3.3.7. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

Резанова О.С.

3.3.8. Управляющая организация ежегодно, в течении 1 квартала текущего года, предоставляет собственникам помещений в МКЖД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.3. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.3.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Собственников помещений.

3.4.3.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.4. Получать от Управляющей организации:

а) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

б) акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

в) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать в установленном порядке, согласно ЖК РФ от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищные и прочие услуги, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4.8. Собственники помещений в многоквартирном доме, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий договора и принять решение об изменении способа управления данным домом.

3.4.9. При условии не оказания услуг и (или) не выполнения работ по управлению многоквартирным домом, не оказания услуг и (или) не выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренном договором управления, указанная разница остается на счете дома. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома используются на нужды дома.

4. Размер платы, вносимой собственниками помещений по договору, порядок ее внесения и изменения

4.1. Плата Собственника помещения по настоящему Договору включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания Собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год, и должен быть соразмерен утвержденному и прилагаемому к настоящему Договору Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также установленным объемам и качеству данных услуг и работ.

Резанова О.С. ООУ

Предложения Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Кроме того, при формировании предложений о размере платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организацией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а при разработке предложений о размере платы за текущий ремонт представляется смета затрат согласно утвержденному плану текущего ремонта.

4.3. Тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора и в первый год его действия составляет: содержание МОП - 8,53 руб./кв.м; обслуживание лифта - 3,49 руб./кв.м.; обслуживание приборов учета (ОДПУ) тепловой энергии - 0,56 руб. /кв.м.; обслуживание пожарной сигнализации - 1,08 руб/кв.м.; - за текущий ремонт общего имущества МКД - в размере 2 руб./кв.м. для выполнения мероприятий по текущему ремонту общего имущества. Тариф на обслуживание домофона в соответствии с договором №02/10/2014.

4.4. Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется на основании решения общего собрания Собственников помещений и утвержденных с учетом условий настоящего Договора перечней (планов) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на соответствующий год. Управляющая организация вправе предоставить собственникам помещений в многоквартирном доме за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора. Предполагаемый проект изменения перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору и подрядными организациями («Правопорядок», «Лифтовая компания компания», ИП Исаева О.Н.), с приложением смет расходов. Перечень работ и услуг по содержанию многоквартирного дома утверждается сроком на год. Перечень работ и услуг на предстоящий календарный год согласно ЖК РФ определяется после предоставления годового отчета по затратам по содержанию и текущему ремонту. Срок предоставления отчета предстоящий год, первый квартал. Рассматривается и утверждается перечень годовым общим собранием собственников помещений в предстоящем году, в течении второго квартала. Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется решением Совета дома на основании решения общего собрания собственников МКД на соответствующий (предстоящий) год.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.7. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.8. В случае предоставления платежного документа Собственнику помещения позднее даты, определенной настоящим Договором, срок внесения платы переносится на срок задержки в предоставлении платежного документа.

Реунова Д.С. ОД

4.9. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом составляет 12% от начисленных средств за содержание. За текущий ремонт вознаграждение предусмотрено действующим законодательством ЖК РФ, согласно ГОСТ по управлению МКД с 1 июля 2014 года.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием Собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору. Участвовать при составлении договоров, смет и подписывать акты выполненных работ с подрядными организациями.

5.2. Совет многоквартирного дома вправе привлекать для контроля Управляющей организации качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу Собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации, по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

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

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй – Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченным представителям Собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в присутствии представителя

Режанова В.С. ДСУ

Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя – в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания Собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.5. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию Собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

- а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);
- б) уровень сбора платежей за жилищные услуги и прочих услуги;
- в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);
- е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);
- ж) количество обоснованных жалоб Собственников и пользователей помещений на качество жилищного обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;
- з) своевременность предоставления Собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию Собственников помещений отчетной информации;

5.6. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в Акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения №1 к настоящему договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями Собственников помещений, выбранными общим собранием Собственников помещений, в том числе:

- а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;
- б) на конец очередного года действия настоящего Договора;
- в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из сторон.

6. Разрешение споров и ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. 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, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения

Рузанова О.С. ОУ

работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей помещений, вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, непредоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим договором, независимо от ее вины.

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

6.5. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

6.6. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) – посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

в) на основании решения общего собрания Собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

- в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

- в случае непредставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;

- в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;

Реунова О.С. ОУ

г) по инициативе Управляющей организации.

7.4. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до 31.12.2019г.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

ООО «Жилсервис ТДСК»
634021 г. Томск, ул. Елизаровых, 79\1,
ИНН/КПП 7017065961\701701001
ОГРН 1037000103513
Рсчет 40702810106290002320 в
ОАО «Томскпромстройбанк» г. Томска
Телефоны: 634321 (Приемная), 755017 (паспортный стол), круглосуточная АДС: 710557, 710624



Ю.И. Вшивцев

Собственник помещений

Резанова Олеся Сергеевна
паспорт 69 02 № 567226
выдан 16.09.2002г. в Кемеровской
РФ РФ г. Томска
г. Томск улица Черныш
1 кв 92

Резанова О.С. Осу

Резанова

Резанова О.С. Осу

по адресу: г.Томск, ул.И.Черных,д.1

Наименование элементов общего имущества	Характеристика	Состояние (указывается количество, площадь элементов общего имущества, требующих ремонта, замены, проведения иных видов работ, виды дефектов, удовлетворительность/ неудовлетворительность состояния, соответствие требованиям нормативных документов)
1	2	3
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 2 шт. Площадь пола – 1723,6 кв. м Материал пола – бетонное покрытие	удовлетворительно
Межквартирные лестничные площадки (коридоры)	Количество – 28 шт. Площадь пола – 299,3 кв. м Материал пола – шлифованное бетонное покрытие.	удовлетворительно
Тамбуры входа № 1	Количество – 2 шт. Площадь пола – 10,28 кв.м Материал пола – плитка керамогранитная.	удовлетворительно
Лестницы, лестничные клетки	Количество лестничных маршей – 58 шт. Материал лестничных маршей – сборные железобетонные Материал ограждения – металл Материал балясин – ----- Площадь лестничных клеток – 322,0 кв. м	удовлетворительно
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт – 4 шт. иные шахты – ----- шт. (указать название шахт) бетонные	удовлетворительно

Лифтовые холлы	Площадь пола – 228,5 кв. м Материал пола – бетонное покрытие	удовлетворительно
Тамбуры	Площадь пола – 172,4 кв.м. Материал пола – бетонное покрытие	удовлетворительно
Технические этажи (машинные помещения, венткамеры)	Количество – 2 шт. Машинные помещения – 2 шт. Площадь пола – 53,2 кв. м, окраска масляной краской. Венткамеры – 10 шт. Площадь пола – 54,9 кв.м. Материал пола – бетонное покрытие.	удовлетворительно
Чердаки	Количество – 2 шт.	удовлетворительно
1	2	3
Технические подвалы	Количество – 2 шт. Площадь пола – 502,7 кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. отопление; 2. ГВС; 3. ХВС; 4. канализация, освещение. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. узел учета тепл. энергии; 2. на С.О. – 1шт ; 3. узел учета на ГВС – 1шт.	удовлетворительно
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – Свайный железобетонный	удовлетворительно
Стены и перегородки внутри подъездов (тамбур входа №1)	Количество подъездов – 2 шт. Количество тамбуров - 2 шт. Площадь стен – 28,4 кв. м Материал отделки: кирпич лицевой керамический. Площадь потолков – 9,24 кв. м Материал отделки потолков клеевая побелка	удовлетворительно
Стены и перегородки внутри помещений общего	Площадь стен 3816,2 кв. м Материал стен и перегородок - железобетонные панели.	удовлетворительно

пользования	Материал отделки стен - клеевая побелка. Площадь низа стен – 563,24 кв.м. Материал отделки низа стен – клеевая побелка. Площадь потолков - 939,24 кв. м Материал отделки потолков - клеевая побелка.	
Наружные стены	Материал – трехслойные керамзитобетонные панели	удовлетворительно
Перекрытия	Количество этажей – 14 Материал – сборные железобетонные панели.	удовлетворительно
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли – рулонная с внутр. водостоком (указать: плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – изопласт. Площадь кровли – 568,2 кв. м Протяженность свесов – ----- м Площадь свесов – ----- кв. м Протяженность ограждений – 190,0 п. м.	удовлетворительно
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, – 6 шт., из них: пластиковых 4 шт. металлических 2 шт.	удовлетворительно
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, – 82 шт., пластиковые; из них деревянных – ----- шт.	удовлетворительно
Плиты перекрытий, балконные и иные плиты (козырьки)	Сборные ж/б панели толщиной 160мм	удовлетворительно
Парапеты и иные ограждающие несущие конструкции	Сборные бетонные парапетные плиты и устройство металлического ограждения.	удовлетворительно
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		

Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 4 шт. В том числе: грузовых – 2 шт. (400кг) Марки лифтов – пассажирский «Обь» г. Новосибирск – 2 шт Грузоподъемность 630 кг Площадь кабин – 6,65 кв. м	удовлетворительно
Мусоропровод	Количество – _____ шт. Длина ствола – _____ м Количество загрузочных устройств – _____ шт.	-----
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 20 шт. Материал вентиляционных каналов – железобетонные блоки	удовлетворительно
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – _____ шт. Материал – _____; Количество дымовых труб – _____ шт. Материал – _____	-----
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – _____ шт. Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – _____	удовлетворительно
	(наружные или внутренние) 4 шт Протяженность водосточных труб – 180,3 м Протяженность водосточных желобов – _____ м	удовлетворительно
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – 8шт.	удовлетворительно
Светильники	Количество – 672 шт.	удовлетворительно
Системы дымоудаления	Количество – 2 шт.	удовлетворительно
Магистраль с распределительным щитком	Количество – 4 шт.	удовлетворительно
Сети	Длина – 33015 м	удовлетворительно

электроснабжения		
Котлы отопительные	Количество – нет.	-----
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: стальные d15-142м; d20 – 2350м; d25-550м; d32-135м; d40-57м; d57-134м; d76-85м; d89-221м; d108-111м;	удовлетворительно
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: кран шар. d15-51шт; d20-52шт; d25-29шт; d80-2шт; d100-6шт; кран Маевского-5шт; радиаторн. терморегулятор d20-391шт; клапан обратный d100-2шт; d50-1шт; d25-1шт; d32-2шт; d65-1шт; затвор d80-12шт; d100-2шт; d65-2шт;	удовлетворительно
Бойлерные, теплообменники	Количество – 2 шт.	удовлетворительно
Элеваторные узлы	Количество – нет.	-----
Радиаторы	Материал и количество - 431 шт. Конвектор стальной настенный «Универсал»	удовлетворительно
Полотенцесушители	Материал и количество – 112 шт. латунь хром. 500*330мм d32.	удовлетворительно
Системы очистки воды	Количество – нет. Марка _____	-----
Насосы	Количество – 4шт. Марка насоса: 1. Magna 65-120F - 2шт; 2. UPS 25-80 – 1шт. 3. СНIE 2-30 – 1шт.	удовлетворительно
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Трубы стальные: D80-107м; d65-13м; d50-19м; d40-13м; d15-558м; d32-321м; d25-228м;.	удовлетворительно
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Трубы стальные: D80-7,0м; d65-15м; d50-26м; d40-28м; d32-468м; d15-453м; d25-253,0м; d20-46м.	удовлетворительно
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: затвор d65-2шт; d80-12шт; вентилей d50-3шт; d32-18шт; d25-16шт; кран шаровый d15-570шт;	удовлетворительно
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	удовлетворительно

	1. тип вычислителя учета тепла ТСШ – 1м-02-прэм-50. 2. учет электроэнергии ЦЭ 6822V6, N71810442; ЦЭ 6822V6, N71810744; ЦЭ 6822V6, N71809637; ЦЭ 6822V6, N74850424; ЦЭ 6822V6, N71809703; ЦЭ 6822V6, N74850544/	
Сигнализация	Вид сигнализации: 1.пожарная; 2. оповещение о пожаре	удовлетворительно
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: Чугунная d100-649м; d150-72м; Полиэтиленовые; d50-310м; d110-95м ; Стальные; d110-101м; .	удовлетворительно
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____, ____ м 2. ____ мм _____, ____ м 3. ____ мм _____, ____ м	-----
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек – ____ шт; вентилей – ____ шт. Кранов – ____ шт.	-----
Калориферы	Количество – ____ шт.	-----
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	удовлетворительно
Иное оборудование	Указать наименование	
IV. Земельный участок и расположенные на нем объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь земельного участка	земельного участка – общая S благоустраиваемой территории 5854,48 м ² в том числе: площадь застройки – 726,2 м ² асфальт – площадь покрытий проездов – 1861,5 м ² , площадь тротуаров – 749,6 м ² ; площадь детской площадки (песок) - 189,1 м ² площадь площадки для занятий физкультурой (песок) – 35 м ² ; покрытие по пандусам (бетонное) - 5 м ² площадь газона – 2205,0 м ²	удовлетворительно

Зеленые насаждения	деревья – 14 шт. кустарники - 217 шт.	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы – 10 шт.(есть/нет), Ограждения – _____ п. м Скамейки – 3 шт.	
V. Иные объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома		
	Урны – 3 шт. Устройство для сушки вещей – 2 шт.	

Примечание:

Состав и внешние границы общего имущества в многоквартирном доме определяются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Разграничение общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества отдельных Собственников помещений производится с учетом границы эксплуатационной ответственности, в качестве которой выступают:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень всех работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме ул. Ивана Черных, д. 1 на 2019 год (расчет и обоснование размера платы за содержание жилого помещения МКД п.31 ПП 491)

№ п/п	Показатели	Ед.изм.	Объем работ	Стоимость работ и услуг, тыс. руб.	Тариф на содержание 1 м2 общей площади жилья в месяц с НДС, руб.	содержание общего имущества		при выполнении работ по текущему ремонту
						периодичность выполнения работ и услуг	при оказании услуг по содержанию	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Натуральные показатели							
	Общая площадь жилых помещений	тыс. м2	5,7453	5,7453	5,7453			
II.	Полная себестоимость содержания жилого фонда							
	<i>Конструктивные элементы</i>	руб./1м2		15,580	0,271			
	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши):							
1	<u>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</u>	руб./1м2		0,551	0,010			
1.1	Осмотр территории вокруг здания, фундамента	руб./1м2	7,4686	0,551	0,010	2 раза в год		
2	<u>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</u>	руб./1м2		0,551	0,010			
2.1.	Осмотр территории вокруг здания, подвала	руб./1м2	7,4686	0,551	0,010	2 раза в год		
3	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных</u>	руб./1м2		2,692	0,047			
3.1.	Осмотр стен	руб./1м2	7,4686	2,692	0,047	2 раза в год		
4	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		2,005	0,035			

4.1.	Осмотр перекрытий и покрытий	руб./1м2	7,4686	2,005	0,035	1 раз в год		
5	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		1,211	0,021			
5.1.	Осмотр всех элементов крыши, водостоков	руб./1м2	0,6522	0,415	0,007	2 раза в год		
5.2.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	руб./1м2	652,2	0,796	0,014	2 раза в год	содержани е	
5.3.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	руб./1м2	0	0,000	0,000	4 раза в год	содержани е	
6	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		0,000	0,000			
6.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	руб./1м2		0,000	0,000	2 раза в год	содержани е	
7	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		2,692	0,047			
7.1.	Осмотр фасадов	руб./1м2	7,4686	2,692	0,047	2 раза в год		
8	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</u> выявление зыбкости,	руб./1м2		0,000	0,000			
8.1.	выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-	руб./1м2		0,000	0,000	1 раз в год		
9.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		5,878	0,102			

9.1.	Осмотр состояния внутренней отделки помещений общего пользования, при необходимости ремонт или замена внутренней отделки	руб./1м2	7,4686	5,878	0,102	2 раза в год	содержание	ремонт
10	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</u>	руб./1м2		0,000	0,000			
10.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	руб./1м2		0,000	0,000	по мере необходимости		
	Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства	руб./1м2		253,80	4,399			
	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:							
11.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		4,354	0,076			
11.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	руб./1м2	5,7453	4,354	0,076	2 раза в год		
12.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:</u>	руб./1м2		6,449	0,094	1 раз в месяц (по мере необходимости)		

13.	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</u>	руб./1м2		22,882	0,398			
13.1.	Осмотры водопровода, канализации и горячего водоснабжения	руб./1м2	5,7453	21,298	0,371	2 раза в год		
13.2.	Прочистка канализационного лежачка	руб./1м2	5,7453	1,584	0,028	2 раза в год	содержани е	
14.	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</u>	руб./1м2		212,180	3,693			
14.1.	Осмотры устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	руб./1м2	5,7453	0,830	0,014	1 раз в год	содержани е	
14.2.	Регулировка и наладка систем отопления	руб./1м2	5,7453	1,452	0,025	1 раз в год	содержани е	
14.3.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	руб./1м2	38,52	101,488	1,766	1 раз в год	содержани е	
14.4.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	руб./1м2	336,73	108,409	1,887	1 раз в год	содержани е	
15	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</u>	руб./1м2		7,936	0,138			
15.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электротехнических устройств							
15.1.1.	Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на лестничных клетках	руб./1м2	5,7453	0,692	0,012	2 раза в год	содержани е	
15.1.2.	Осмотр силовых установок	руб./1м2	5,7453	0,277	0,005	2 раза в год	содержани е	

15

15

16

16

16

17

17.

17.

15.1.3.	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	руб./1м2	5,7453	5,071	0,088	2 раза в год	содержание	
15.1.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля	руб./1м2	5,7453	1,897	0,033	2 раза в год	содержание	
	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	руб./1м2		104,952	1,813			
16	<u>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</u>	<u>руб./1м2</u>		<u>82,691</u>	<u>1,439</u>			
16.1.	Мытье лестничных площадок, маршей и полов лифтов с периодической сменой воды или моющего раствора	руб./1м2	5,7453	80,64	1,404	2 раза в месяц, 1 и 2 этажи, лифтовые кабины ежедневно	содержание	
16.2.	Дератизация подвалов	руб./1м2	0,5027	1,196	0,021	2 раза в год (по мере необходимости)	содержание	
16.3.	Дезинсекция подвалов	руб./1м2	0,5027	0,855	0,015	2 раза в год (по мере необходимости)	содержание	
17.	<u>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее придомовая территория), в холодный период года:</u>	<u>руб./1м2</u>		<u>8,091</u>	<u>0,127</u>			
17.1.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	руб./1м2	0,03748	0,735	0,013	1 раз в трое суток в дни без	содержание	
17.2.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде							
	с усовершенствованным покрытием	руб./1м2	0,03748	2,756	0,048	1 раза в сутки	содержание	

17.3.	Механизированная уборка	руб./1м2	2ч.	4,600	0,07	по мере необходимости	содержание	
18.	<u>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</u>	руб./1м2		14,170	0,247			
18.1.	Подметание земельного участка в летний период	руб./1м2	1,30555	2,099	0,04	1 раз в двое суток	содержание	
18.2.	Уборка мусора с газона	руб./1м2	0,01103	1,471	0,03	1 раз в месяц	содержание	
18.3.	Уборка урн от мусора	руб./1м2	5,7453	2,824	0,05	1 раз в сутки	содержание	
18.4.	Уборка мусора на контейнерных площадках	руб./1м2	5,7453	3,693	0,06	1 раз в сутки	содержание	
18.5.	Стрижка газонов	руб./1м2	11,025	2,940	0,051	2 раза в год	содержание	
18.6.	Уборка детских площадок	руб./1м2	0,2241	1,143	0,020	1 раз в год	содержание	
19	<u>Устранение аварии и выполнение заявок населения</u>	руб./1м2	0,05745	78,596	1,140	7 раз в неделю	содержание	
20	Вывоз снега				0,000			
	ВСЕГО			452,929	7,61			
21	Управление многоквартирным домом	руб./1м2		54,351	0,91			
22	Тариф на содержание 1 м ² общей площади жилья в месяц с НДС, руб.	руб./1м2			8,53			
23	Водоснабжение ОДН	руб./1м2			факт			
24	Энергопотребление ОДН	руб./1м2			факт	ежемесячно		
25	Обслуживание лифта	руб./1м2			3,49	ежедневно		
26	Обслуживание пожарной сигнализации	руб./1м2			1,08	осмотры ежемесячно, испытание 2 раза в год		
27	Обслуживание ОДПУ тепловой энергии	руб./1м2			0,56	ежедневно		
28	Тариф по текущему ремонту с учетом затрат УК	руб./1м2			2,00	согласно плану		

Основание: 1. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04. 2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (с изменениями на 2018-2019гг).

2. Нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Разработаны ЦЕНТРОМ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА, Москва 2013 г.

3. Методические рекомендации по определению платы за содержание и ремонт жилых помещений. Разработаны ЦМЭиП, Москва, 2014г.

4. Федеральный Закон о внесении изменения в статью 1 Федерального закона "о минимальном размере оплаты труда" с 1 мая 2018 года от 07.03.2018 № 41-ФЗ;
5. Часть 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации
6. Постановление Правительства РФ № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества..." (с последними изменениями, внесенными Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 N 331).
7. Приказ Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора от 30 ноября 2012 г. № 47 (ред. от 11.07.16) "Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг на территории Томской области"
8. Статья 154 п. 1 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12. № 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016)
9. Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ (ред. От 03.07.2016) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" п. 10
10. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 29.06.2016) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и...)
11. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

"Управляющая организация"

"Собственник помещений"

исп. Васильева Л.И.
тел. 63-43-21



*Перечень работ и услуг
по содержанию МКД
подписан с протоколом
разногласий*

Резанова О.С. Осу

ДИРЕКТОР
ОО «ЖИЛСЕРВИС ТДСК»
Ю.И. ВШИВЦЕВ



Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от "___" _____ 201__ г.

Перечень всех работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме ул. Ивана Черных, д. 1 с 01.11.2019г. (расчет и обоснование размера платы за содержание жилого помещения МКД п.31 ПП 491)

№ п/п	Показатели	Ед.изм.	Объем работ	Стоимость работ и услуг, тыс. руб.	Тариф на содержание 1 м2 общей площади жилья в месяц с НДС, руб.	содержание общего имущества		при выполнении работ по текущему ремонту
						периодичность выполнения работ и услуг	при оказании услуг по содержанию	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Натуральные показатели							
	Общая площадь жилых помещений	тыс. м2	5,7453	5,7453	5,7453			
II.	Полная себестоимость содержания жилого фонда							
	<i>Конструктивные элементы</i>	руб./1м2		28,914	0,419			
	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш):							
1	<i>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</i>	руб./1м2		0,668	0,010			
1.1	Осмотр территории вокруг здания, фундамента	руб./1м2	7,4686	0,668	0,010	2 раза в год		
	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;						содержание	ремонт
	проверка технического состояния видимых частей конструкций;							
	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;						содержание	ремонт

2	<u>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</u>	руб./1м2		0,668	0,010			
2.1.	Осмотр территории вокруг здания, подвала	руб./1м2	7,4686	0,668	0,010	2 раза в год		
3	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		3,264	0,047			
3.1.	Осмотр стен	руб./1м2	7,4686	3,264	0,047	2 раза в год		
4	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		3,354	0,049			
4.1.	Осмотр перекрытий и покрытий	руб./1м2	7,4686	3,354	0,049	1 раз в год		
5	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		4,790	0,069			
5.1.	Осмотр всех элементов крыши, водостоков	руб./1м2	0,6522	0,838	0,012	2 раза в год		
	проверка кровли на отсутствие протечек;						содержание	
5.2.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	руб./1м2	652,2	1,976	0,029	2 раза в год	содержание	
5.3.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	руб./1м2	78,264	1,976	0,029		содержание	
6	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		0,669	0,010			
6.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	руб./1м2		0,669	0,010	2 раза в год	содержание	
7	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		3,264	0,047			
7.1.	Осмотр фасадов	руб./1м2	7,4686	3,264	0,047	2 раза в год		

	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;						содержани е	
8	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</u>	руб./1м2		2,678	0,039			
8.1.	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и	руб./1м2		2,678	0,039	1 раз в год		
9.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		7,127	0,103			
9.1.	Осмотр состояния внутренней отделки помещений общего пользования, при необходимости ремонт или замена внутренней отделки	руб./1м2	7,4686	7,127	0,103	2 раза в год	содержани е	ремонт
10	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</u>	руб./1м2		2,432	0,035			
10.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	руб./1м2		2,432	0,035	по мере необходимости		
	Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства	руб./1м2		186,78	2,709			

	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:							
11.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:</u>	руб./1м2		5,272	0,076			
11.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	руб./1м2	5,7453	5,272	0,076	2 раза в год		
12.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:</u>	руб./1м2		6,516	0,095	1 раз в месяц (по мере необходимости)		
	проверка исправности и работоспособности оборудования на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;						содержани е	
13.	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</u>	руб./1м2		27,744	0,402			
13.1.	Осмотры водопровода, канализации и горячего водоснабжения	руб./1м2	5,7453	25,826	0,375	2 раза в год		
13.2.	Прочистка канализационного лежачка	руб./1м2	5,7453	1,918	0,028	2 раза в год	содержани е	
14.	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</u>	руб./1м2		137,625	1,996			
14.1.	Осмотры устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	руб./1м2	5,7453	1,006	0,015	1 раз в год	содержани е	

14.2

14.3

14.4

15

15.

15.

15.

15.

15.

14.2.	Регулировка и наладка систем отопления	руб./1м2	5,7453	1,761	0,026	1 раз в год	содержание	
14.3.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	руб./1м2	38,52	69,149	1,003	1 раз в год	содержание	
14.4.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	руб./1м2	336,73	65,709	0,953	1 раз в год	содержание	
15	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования в многоквартирном доме:</u>	<u>руб./1м2</u>		9,619	0,140			
15.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электротехнических устройств							
15.1.1.	Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на лестничных клетках	руб./1м2	5,7453	0,838	0,012	2 раза в год	содержание	
15.1.2.	Осмотр силовых установок	руб./1м2	5,7453	0,335	0,005	2 раза в год	содержание	
15.1.3.	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	руб./1м2	5,7453	6,145	0,089	2 раза в год	содержание	
15.1.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля	руб./1м2	5,7453	2,300	0,033	2 раза в год	содержание	
	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	руб./1м2		216,194	3,136			
16	<u>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</u>	<u>руб./1м2</u>		98,819	1,433			
16.1.	Мытье лестничных площадок, маршей и полов лифтов с периодической сменой воды или моющего раствора	руб./1м2	5,7453	96,77	1,404	2 раза в месяц, 1 и 2 этажи, лифтовые кабины ежедневно	содержание	

16.2.	Дератизация подвалов	руб./1м2	0,5027	1,196	0,017	2 раза в год (по мере необходимости)	содержание	
16.3.	Дезинсекция подвалов	руб./1м2	0,5027	0,855	0,012	2 раза в год (по мере необходимости)	содержание	
17.	<u>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее придомовая территория), в холодный период года:</u>	руб./1м2		75,568	1,096			
17.1.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	руб./1м2	0,13056	3,051	0,044	1 раз в трое суток в дни без снегопада	содержание	
17.2.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде							
	с усовершенствованным покрытием	руб./1м2	0,13056	56,656	0,822	1 раз в сутки	содержание	
15.3.	Ликвидация наледи до 5 см	руб./1м2	0,07496	10,111	0,147	1 раз в трое суток во время гололеда		
17.3.	Механизированная уборка	руб./1м2	2,5ч.	5,750	0,08	по мере необходимости	содержание	
18.	<u>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</u>	руб./1м2		41,807	0,606			
18.1.	Подметание земельного участка в летний период	руб./1м2	1,30555	10,044	0,15	1 раз в двое суток	содержание	
18.2.	Уборка мусора с газона	руб./1м2	0,01103	5,352	0,08	1 раз в месяц	содержание	
18.3.	Уборка урн от мусора	руб./1м2	5,7453	3,424	0,05	1 раз в сутки	содержание	
18.4.	Уборка мусора на контейнерных площадках	руб./1м2	5,7453	4,478	0,06	1 раз в сутки	содержание	

18

18

18

1

2

1

2

2

2

2

2

2

2

Ос

пей

в м

2.

им

Ме

3.

Ра

4.с

тф

5.

6.

(с

7.

(р

8.

18.5.	Стрижка газонов	руб./1м2	11,025	15,736	0,228	4 раза в год	содержание	
18.6.	<u>Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства</u>	руб./1м2		2,773	0,040			
18.6.	Уборка детских площадок	руб./1м2	0,2241	2,773	0,040	1 раз в год	содержание	
19	<u>Устранение аварии и выполнение заявок населения</u>	руб./1м2	0,05745	93,119	1,351	7 раз в неделю	содержание	
20	Вывоз снега				0,000			
18	ИТОГО			525,004	7,61			
21	Управление многоквартирным домом 12%	руб./1м2		63,000	0,91			
22	Тариф на содержание 1 м ² общей площади жилья в месяц с НДС, руб.	руб./1м2			8,53			
23	Водоснабжение ОДН	руб./1м2			факт			
24	Энергопотребление ОДН	руб./1м2			факт	ежемесячно		
23	Сбор и вывоз ТБО	руб./1м2			2,19	по графику		
25	Обслуживание лифта	руб./1м2			3,49	ежедневно		
26	Обслуживание пожарной сигнализации	руб./1м2			1,08	осмотры ежемесячно, испытание 2 раза в год		
27	Обслуживание ОДПУ тепловой энергии	руб./1м2			0,56	ежедневно		
28	Тариф по текущему ремонту с учетом затрат УК	руб./1м2			2,00	согласно плану		

Основание: 1. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04. 2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (с изменениями на 2018-2019гг).

2. Нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Разработаны ЦЕНТРОМ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА, Москва 2013 г.

3. Методические рекомендации по определению платы за содержание и ремонт жилых помещений. Разработаны ЦМЭиП, Москва, 2014г.

4. Федеральный Закон о внесении изменения в статью 1 Федерального закона "о минимальном размере оплаты труда" с 1 мая 2018 года от 07.03.2018 № 41-ФЗ;

5. Часть 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации

6. Постановление Правительства РФ № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества..." (с последними изменениями, внесенными Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 N 331).

7. Приказ Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора от 30 ноября 2012 г. № 47

(ред. от 11.07.16) "Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг на территории Томской области"

8. Статья 154 п. 1 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12. № 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016)

9. Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" п. 10
10. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 29.06.2016) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и...)
11. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

"Управляющая организация"

Ю.И. Вшивцев

"Собственник помещений"

исп. Васильева Л.И.
тел. 63-43-21



Жулик №1 кв62

000
«Жилсервис ТДСК»
И.И. Вшивцев
ДИРЕКТОР



*Васильева,
Л.И.
присутствующая*

общегс

змене

5.12.2

1) 1

1

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

Директору
Ю.И. Вшивцеву
ООО «Жилсервис ТДСК»
г.Томск, ул.Ивановского, дом 6 «Б»
от председателя совета
дома №1, ул.Ивана Черных
Резаповой О.С.
г.Томск, ул.Ивана Черных, дом 1 кв.92

Протокол разногласий

К минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКЖД, ул. Ивана Черных, д.1 на 2019 год.

Перечень и состав работ не соответствует постановлению ПП РФ № 290 от 03.04.2013 с изменениями от 27.12.2018г., раздела 3, п.24 и 26(1), п 26 (2), с Постановлением Правительства РФ от 5.12.2018 г. № 1572, ПП РФ от 15 мая 2013 г. № 416.

1) 11. Исключить 4,356 стоимость работ и услуг в год с тарифом с НДС 0,076 кв.м.

Входит в оплату 1 руб.08 коп. согласно договора № 20 ПС/2011 от «01»декабря 2011 г., на техническое обслуживание системы пожарной сигнализации (АПС) и исполнительных устройств для системы дымоудержания.

2) 12. Исключить 6,449 руб. стоимость в год с тарифом с НДС 0,094 кв.м.

Индивидуальных тепловых пунктов и водокачек в МКД по ул.Ивана Черных,1 – отсутствуют. По паспорту дома имеется 1 тепловой узел.

3) 14. 14/3 Исключить 101,488 руб. работ и услуг, с тарифом 1.766 кв.м.

Работы не расписаны. Распишите какие Вы работы произвели согласно п. №290 ПП РФ от 03.04.2013 г., раздела 2 п. 18,п.19 куда входит 32 вида работ. У Вас один заголовок. Докажите эту ситуацию.

4) 14.14/4 Исключить 108,405 руб. работ и услуг с тарифом 1,887 кв.м.

Согласно наряд задания 21887 Произведена промывка системы отопления холодной водой всего дома. Истрчено 5.663 куб. холодной воды.

Стоимость воды мы знаем, эту работу сантехники проводили в своё рабочее время. Вы ставите 108,409 руб. Обоснуйте реальную сумму, чтобы не проводить судебную экспертизу на этот вид работы.

5) 16.3 Исключить 0,555 руб. работ и услуг с тарифом 0,015.

6) п.17 Исключить 8,091 руб. услуг и работ с тарифом 0,127.

Кто будет работать в месяц 8,091:6-месяцев з/п 1,348 руб. это по каким нормативам. Работы по содержанию территории в зимний период должны составлять в месяц 7000 руб. за 6 месяцев 42000 руб.

7) п.18 Исключить 14170 руб. услуг и работ с тарифом 0,247 руб. кв.м. 14,170 руб.:6 месяцев = 2,361 руб.

Работы по уборке территории в летний период должны быть 5000 руб.

п. 18.3 Исключить 2,824 руб. услуг и работ с тарифом 0,05 урны штуки, а не кв.м.

п.18.4 Исключить 3,693 с тарифом 0,06.

Согласно ПП РФ от 15.12.2018 г. №1572 и изменениями ПП РФ № 290 от 03.04.2013 от 27.12.2018г. раздела 3 п.24, п.25, п.26(1), п.26(2).

8) П.17.3 механизировал уборка 4600 руб. исключить

По мере необходимости 20 000 руб. строго по заявке, содерж. жилья. Просим предоставить минимальный перечень услуг и работ на 2019 год, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКЖД.

Председатель совета дома

О.С. Резапова

**Реестр собственников заключивших договор управления многоквартирным домом
по адресу г.Томск, ул.И.Черных, д.1 от «3» 12 2019г., в соответствии с
протоколом общего собрания собственников от 01.08.2019г.:**

ФИО собственника	№ квартиры	№ государственной регистрации	Подпись
Зобин Алексей В.	85/35	№70-70-01/105/2008-542 от 18.04.2008	
Зерезовский В.М	98/52,33	70:21:01000311 3191 от 04.09.2017	
Сергеева С. П.	16/52	№70-70-01/061/2009-800	
Сергеев В. М.	16/52	от 06.04.2009	
Знатков И.А	43/34,6	ЕГРН от 01.10.2019г	
Каша О.К.	34,6/51	70-70/001-70/004/08/2016-67/2 от 12.08.2016	
Лезина А.А.	23/34,6	№70-70-01/004/2003-012 от 18.01.2003	
Цирева И.А	47/34,6	70-70/001-70/001/106/2015-393/2	
Кузьмина Н.А.	2/35	№70-70-01/161/2008-333 от 18.09.2008	
Гликищарова В.М	45/89 [12]	№70-70-01/118/2008-718 от 25.08.2008	
Гликищаров И.А	[12]		
Костромских И.А	96/52	№70-70-01/109/2008-139 от 03.06.2008	
Костромских С.В	96/52		
Тейку Н.Н.	63/34,6	№70-70-01/218/2014-419 от 18.09.2014	
Коноплева И.А	67/36,6	№70-70/01/024/2012-408 от 20.02.2012	
Коноплев В. Ю	[67]		
Кутник Н.М	62/52	№70-70-01/038/2008-948 от 31.07.2008	
Кутник В.А	62/52		
Срешникова В.С кв63	76/32/63	№70-70-01/139/2009-565 от 09.07.2009	
Доманова В.В.	66/52,6	№70-70-01/042/2008-414 от 02.02.2008	
Степанов И. Ю	[71]	70-70-01/042/2008-738 реестр	
Максимчук А.А.	[71]	3-1249	

Жамова О. (X) Т.	59/52	№70-70-01/186 2008-77018.11.2008	Ж
Фединтарова Р.В.	76/52	№70-70-01/159/ 2008-024 от 15.08.2008	Ж
Фединтаров А.	76/52	08.2008	Ж
Ермаков В.А.	101/35	№70-70-01/198/ 2013-64 от 31.05.2013	Ж
Лёвкин Р.А.	89/35.2	70:21:0180031: 31:3174-70/052/ 2018-1 от 27.08.2018	Ж
Куценко Л.Л.	41/58.7	№70-70-01/146/ 2008-852 от 22.10.2008	Ж
Сорокина А.К.	31/34.8	ЕГР 70:21:0100031: 3163	Ж
Макаров А.В.	58.7	№70-70-01/080/2008 -166 от 13.04.2008	Ж
Каманинхров К.А.	3/34.7	№70-70-01/077/ 2008-466 от 13.05.2008	Ж
Толмачева Т.Т.	58.9	№70-21:0100031: 31.56	Ж
Вдовина Т.И.	96/58.5	№70-70-01/124/ 2014-734 от 17.02.2014	Ж
Косвяненко Т.С.	10/35.1	70-70-01/077/ 2008-615 от 14.05.2008	Ж
Краснова Ж.Л.	17/58.8	70-70-01/161/2008 300 от 11.05.2008	Ж
Лыков Андрей Ф.	74/52.6	№70-70-01/077/ 2008-725 от 20.05.2008	Ж
Резанова О.С.	92/59.4	№70-70-01/159/ 2008-618 от 15.09.2008	Ж
Масаньков В.Д.	95/34.9	№70-70-01/118 2008-816 от 02.05.2008	Ж
Комельников А.С.	95/76.8	№70-70-01/1288 2012-072 от 24.09.2012	Ж
Петухова Л.В.	58/34.9	ЕГР 70/052/219 -16	Ж
Торшков Т.А.	57/2	№70-70-01/106/2008 -246 от	Ж
Торшкова А.В.	57/59.4	26.06.2008	Ж
Саникова Л.Т.	88/59.5	№70-70-01/104/ 2008-426 от 24.06.2008	Ж
Баркова Л.М.	94/52.4	№70-70-01/120/2008 -796 от 16.08.2008	Ж
Мокшин В.В.	60/59.4	№70-70-01/077/ 2008-613	Ж
Мокшина В.В.	60/1	от 16.05.2008	Ж
Бирюков А.А.	108/59.7	№70-70-01/109/2 2008-362 от 26.05.2008	Ж

Реестр собственников заключивших договор управления многоквартирным домом
 по адресу г.Томск, ул.И.Черных, д.1 от «3» 12 2019г., в соответствии с
 протоколом общего собрания собственников от 01.08.2019г.:

ФИО собственника	№ квартиры	№ государственной регистрации	Подпись
Седюкова Т.В. В.	100/59,1 кв.м	№70-70-01/099 2008-292	
Седюков И. И.	100/59,1 кв.м	№70-70-01/099 05.10.05.2008	
Седюков И. И.	100/59,1 кв.м	№70-70-01/099 03.05.2015	
Полупанов С. В.	102/52,5 кв.м	№70-70-01/099 19.04.05.08.2015	
Полупанова В. В.	102/52,5 кв.м	№70-70-01/099 02.02.2016	
Демисенко В. М.	99/76,8 кв.м	№70-70-01/042 02.02.2016	
Козлов Ф. В.	87/76,5 кв.м	№70-70-01/042 2008-343 от 11.02.2008	
Козлова Ф. Ф.	87/76,5 кв.м	№70-70-01/042 02.02.2016	
Панова М. С.	88/76,4 кв.м	№70-70-01/042 02.02.2016	
Тусева О. Т.	82/52,6 кв.м	№70-70-01/042 02.02.2016	
Тласмуров З. С.	78/52,4 кв.м	№70-21-01-0000 31-31-61	
Бурякова Ю. А.	79/76,6 кв.м	№70-70-01/042 2008-212 от 01.02.2008	
Борздинова Р. Ф.	75/76,5 кв.м	№70-70-01/042 2008-428 от 25.05.2008	
Тришко Ф. Ф.	53/75,7 кв.м	№70-70-01/094 2008-06 от 25.04	
Тришко С. В.	53/75,7 кв.м	2008	
Цошин Б. С.	56/59,1 кв.м	№70-70-01/089 2008-154	
Букреева Т. Ф.	49/58,7 кв.м	№70-70-01/077 2008-967 от 09.02.2008	
Мерикова В. С.	52/59,2 кв.м	№70-70-01/042 04/2008 от 04.04.04	
Богарда Т. Т.	40/59,2 кв.м	№70-70-01/0003 05.02.05.2017	
Франченкова Л. Д.	33/59,1 кв.м	№70-70-01/094 2008-844 от 17.07.2008	
Давыдова Л. Ф.	14/84,9 кв.м	№70-70-01/304 2013-665	
Давыдова Л. В.	13/58,7 кв.м	№70-70-01/042 2008-437 от 18.02.2008	

Реестр собственников заключивших договор управления многоквартирным домом по адресу г.Томск, ул.И.Черных, д.1 от «3» 12 2019г., в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 01.08.2019г.:

ФИО собственника	№ квартиры	№ государственной регистрации	Подпись
Парасетко С. Ф.	111/76,2 м ²	70-70-01/00031,32/16-70/001/2018-2 от 02.03.2018	<i>[Signature]</i>
Решина Т. В.	104/76,2 м ²	№70-70/001/146/2015	<i>[Signature]</i>
Решин В. М.	107/76,2 м ²	358/2	<i>[Signature]</i>
Есенин В. В.	104/59,8 м ²	70-70-01/113 2011-176 от 10.05.2011	<i>[Signature]</i>
Собтученко М. В.	86/59,8 м ²	70-70-01/109 2008-586 от	<i>[Signature]</i>
Собтученко В.	86/59,8 м ²	25.06.2008	<i>[Signature]</i>
Шапошев Ф. В.	79/36,2 м ²	70-70-01/211 2012-663 от 04.08.2012	<i>[Signature]</i>
Жаршев Б. Ф.	84/59,3 м ²	70-70-01/2017/ 2003-384 от 03.11.2003	<i>[Signature]</i>
Фуриузакши В. В.	104/59,5 м ²	№70-70-01/042/ 2008-349 от 12.02.2008	<i>[Signature]</i>
Быв. Товбузова Мар. В.	104/59,2 м ²	№70-70-01/120 2013-700 от 22.05.2013	<i>[Signature]</i>
д.9 кв. Ткавинская ст. В. В.	35/59,2 м ²	№70-70-01/130/ 2012-819 от 23.04.2012	<i>[Signature]</i>
/			
Итого:	м ² 3879,3		
	% 67,5		