

к Протоколу общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

Иркутский р-н, р.п. Маркова, м-н Зелёный берег,

ул. Зеленая д. 3

от "29" июля 2022г.

Регистрационный номер протокола: № 1

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

« ___ » _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью УК «Перспектива», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Троицкой Натальи Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Собственник помещения (квартиры) № _____ многоквартирного дома по адресу: р-н. Иркутский, р.п. Маркова, м-н Зеленый Берег, ул. Зеленая, д.3

1. **Управляющая компания** – организация, созданная в соответствии с действующим законодательством РФ в целях формирования условий для благоприятного и безопасного проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в вышеуказанном доме.
2. **Собственник** - лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения жилым помещением, зарегистрированное или признаваемое в порядке, установленном ФЗ 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
3. **Общедоступные места** в рамках данного Договора - места размещения информации в подъездах, на входах в подъезды.
4. **Общедомовые приборы учета** – средства измерения, используемые для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.
5. **Ресурсоснабжающие организации** – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.
6. **Уполномоченный представитель** – Собственник жилого (нежилого) помещения в данном многоквартирном доме либо группа таких Собственников, который(е) на основании решения Собственников представляет(-ют) интересы всех Собственников жилых (нежилых) помещений, проживающих в данном многоквартирном доме, действующий(-ие) без доверенности на основании протокола общего собрания Собственников.
7. **Норматив потребления коммунальных услуг** – месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, водоотведения, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме, устанавливаемый на основании нормативных документов органов исполнительной власти.
8. **Объект** - многоквартирный жилой дом, который Управляющая компания принимает на обслуживание, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо помещения общего пользования в названном доме, с земельным участком, прилегающим к дому.
9. **Жилые помещения** - квартиры и комнаты в квартирах, которые предназначены только для проживания граждан.
10. **Нежилые помещения** - помещения, не предназначенные для проживания граждан, и использующиеся для хозяйственных и (или) предпринимательских целей физическими и юридическими лицами.

1. Предмет договора

1.1. Целью настоящего Договора является формирование благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение эффективного пользования указанным имуществом в интересах всех Собственников помещений многоквартирного дома, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности общего

имущества многоквартирного дома и на предоставление установленного уровня качества услуг по содержанию, работ по текущему ремонту общего имущества Объекта и коммунальных услуг.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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 (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "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 жилых домов").

1.4. Общая характеристика предоставляемых коммунальных услуг должна соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее по тексту настоящего Договора – Правила).

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы ответственности определены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Управлять Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту Объекта надлежащего качества, согласно Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту Объекта (Приложение № 1, Приложение № 2 к настоящему Договору), который на основании решения собственников может быть изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (-ам), нанимателям и членам их семей, помещений в Объекте и пользующимся этим помещением лицам в виде холодного водоснабжения, водоотведения, горячее водоснабжение.

2.1.4. Организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание Объекта.

2.1.5. Производить начисление и сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги.

2.1.6. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию по Объекту.

2.1.7. По требованию Собственника, в установленные действующим законодательством сроки (не более 30 календарных дней), предоставлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления, заявки и жалобы Собственников, нанимателей и членов их семей на качество предоставления услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту Объекта, по устранению неисправностей и аварий и принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки.

2.1.9. Посредством размещения информации в общедоступных местах и (или) средствах массовой информации своевременно уведомлять Собственников, нанимателей и членов их семей об изменении размера платы за жилое помещение и тарифа на коммунальные услуги, а также о предстоящих приостановленных или ограничениях подачи коммунальных услуг, и иную информацию.

2.1.10. Проводить технические осмотры, обследования общего имущества Объекта и составлять акты по их результатам.

2.1.11. Размещать в общедоступных местах многоквартирного дома, а так же на сайте Управляющей компании, годовой отчет по строкам «содержание» и «текущий ремонт» в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

2.1.12. Вести финансово-лицевой счет Собственника, нанимателя и по письменному заявлению Собственника, нанимателя вносить в него изменения при наличии правовых оснований. Своевременно, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, производить начисление платы за содержание, ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги за предыдущий месяц.

2.1.13. Представлять и отстаивать интересы Собственника, нанимателя и членов их семей перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойного предоставления коммунальных услуг Собственнику (-ам), нанимателям и членам их семей.

2.1.14. Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, в том числе средств, полученных от государственных и иных организаций в виде дотаций, пожертвований, а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома; осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества Объекта с Собственников, нанимателей и членов их семей, жилых и

нежилых помещений и с пользователями помещений по договорам аренды нежилых помещений, либо занимающих нежилые помещения на иных законных основаниях; а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.15. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника, нанимателя и членов их семей с составлением соответствующих актов.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Определять порядок и способ выполнения работ по управлению Объектом, его содержанию и ремонту, утвержденных на общем собрании (на основании конкурса) собственников помещений Объекта.

2.2.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями гражданско-правовые договоры на поставку коммунальных ресурсов или самостоятельно производить поставку коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику, нанимателям и членам их семей.

2.2.3. Заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему Договору и эффективному пользованию общим имуществом многоквартирного дома в интересах всех Собственников помещений без права отчуждения общего имущества многоквартирного дома (предоставление в пользование общего имущества, размещение и эксплуатацию рекламных конструкций, средств и оборудования связи и т.п.).

2.2.3.1. Доходы за вычетом НДС, полученные от использования общего имущества, учитываются управляющей компанией отдельно и расходуются на цели, предусмотренные решениями общих собраний собственников.

2.2.4. Требовать от Собственника(-ов), нанимателей и членов их семей своевременного внесения платы за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.2.5. Оказывать помощь и содействие в проведении Общего собрания Собственников многоквартирного дома.

2.2.6. В заранее согласованное с Собственниками, нанимателями, а так же членами их семей и арендаторами время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия данными лицами показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату за предыдущий месяц за жилое (нежилое) помещение и предоставленные коммунальные услуги в соответствии с начислениями Управляющей компании.

2.3.2. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей компании после предварительного уведомления для технического осмотра общего имущества многоквартирного дома, обслуживания и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома, и для ликвидации аварий на инженерных сетях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, – в любое время без предварительного уведомления. В случае, если Собственник препятствует доступу представителя Управляющей компании для ликвидации аварии или иным образом уклоняется от исполнения требований Управляющей компании о предоставлении доступа к общему имуществу многоквартирного дома, или его местонахождение не известно, Управляющая компания в целях ликвидации последствий аварии оставляет за собой право ограничить предоставление соответствующей коммунальной услуги до момента обеспечения доступа к месту аварии.

2.3.3. Незамедлительно сообщать в Управляющую компанию об обнаружении неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета Объекта, снижении параметров качества коммунальных услуг. При обнаружении неисправностей (аварий) оборудования, коллективных, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них (письменно, устно, по телефону) в Управляющую компанию и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможностей - принимать все доступные меры по их устранению.

2.3.4. Поддерживать общее имущество в исправном состоянии, использовать его по назначению, соблюдать предусмотренные действующим законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно - градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и нормы.

2.3.5. Уведомлять Управляющую компанию в десятидневный срок с момента наступления соответствующего события об изменении условий или режима использования жилого помещения (в том числе изменении количества проживающих и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать об изменении доли в праве общей собственности, о сдаче жилого помещения внаем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя и т.д.

2.3.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого жилого (нежилого) помещения, устранять повреждения жилого (нежилого) помещения и санитарно-технического оборудования, в том числе связанные с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (-ов).

2.3.7. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, установленные Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491, и иными нормативно-правовыми актами, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних помещениях Объекта.

2.3.8. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более двух суток перекрывать все вентиля

на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы (кроме холодильников и морозильных камер).

2.3.9. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, установленного в соответствии с действующим законодательством РФ, и принятого Управляющей компанией в установленном порядке ежемесячно передавать показания до 25-го числа текущего месяца.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию Объекта, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей и, выполнение работ по текущему ремонту Объекта.

2.4.2. Участвовать в принятии решений об использовании общего имущества, изменении режима пользования и повышении уровня благоустройства, а так же в решении вопроса об изменении перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.4.3. Производить сверку с Управляющей компанией расчетов оплаты жилого помещения и коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

2.4.4. Осуществлять контроль использования и сохранности Объекта, соответствие жилых (нежилых) помещений Объектов установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям действующего законодательства РФ.

2.4.5. Участвовать в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния Объекта.

2.4.6. Рассматривать предложения Управляющей компании по вопросам управления домом, содержания, улучшения состояния Объекта.

2.4.7. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования, между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

2.4.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов.

2.4.9. Требовать в соответствии с Правилами перерасчета размера оплаты отдельных видов услуг, рассчитанных исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия потребителей, при условии предоставления подтверждающих документов, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ.

2.4.10 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Цена договора, порядок и сроки оплаты

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы, вносимой Собственниками за:

- содержание и текущий ремонт общего имущества дома, прилегающей к нему территории;
- организацию начисления и сбора денежных средств населения и средств целевого бюджетного финансирования;
- взыскание просроченной задолженности в судебном порядке;
- оказание информационных услуг (ГИС ЖКХ).

Денежные средства, собранные за коммунальные услуги, имеют целевое назначение и отражаются Управляющей компанией на едином счете многоквартирного дома в соответствии с принципом пообъектного учета.

3.2. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций.

3.3.1. Тариф на весь перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома устанавливается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на основании предложения Управляющей компании.

По окончании года Управляющая компания вправе изменить размер платы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики.

3.3.2. В случае отказа Собственников от принятия тарифа, предложенного Управляющей компанией, тариф на весь перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома устанавливается между Управляющей компанией и собственниками помещений данного многоквартирного дома на основании постановления органа местного самоуправления в редакции, действующей в период оказания услуг Управляющей компании.

В случае принятия органом местного самоуправления решения об изменении тарифа и перечня работ, цена настоящего Договора подлежит изменению с даты вступления в силу постановления.

По окончании года Управляющая компания вправе изменить размер платы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики.

3.4. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Объекта, плата за коммунальные услуги ежемесячно вносятся Собственником до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании расчетов,

предоставленных Управляющей компанией.

3.5. Капитальный ремонт Объекта проводится за счет средств Собственников жилых и нежилых помещений. Общее собрание Собственников принимает решение об оплате расходов на капитальный ремонт Объекта с учетом предложений Управляющей компании.

3.6. Текущий ремонт Объекта производится за счет Собственников жилых и нежилых помещений на основании предложений Управляющей компании и по согласованию с Советом дома.

3.7. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Объекта ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную нормативными актами продолжительность, осуществляются Управляющей компанией в соответствии с Правилами.

3.8. Изменение размера платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение за период временного отсутствия потребителей осуществляется Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.9. В случае, если на индивидуальном приборе учета, установленном в помещении Собственника, отсутствует пломба либо существует врезка перед прибором учета, то все расчеты за потребляемые коммунальные ресурсы осуществляются исходя из норматива потребления коммунальных услуг, начиная с даты последнего осмотра технического состояния индивидуального прибора учета.

3.10. Управляющая компания не несет ответственность за выявленные в процессе эксплуатации строительные недостатки. Обязанность за устранение строительных недостатков возлагается на застройщика в силу Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" (с изменениями и дополнениями).

4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

4.1. В соответствии с положениями ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, в целях контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору общее собрание Собственников всех помещений в Объекте обязано избрать Совет дома и письменно известить об этом Управляющую компанию, предоставив соответствующие документы.

4.2. Ежемесячно Управляющая компания извещает председателя Совета дома о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке с предоставлением актов работ. Совет дома в течение двух рабочих дней со дня получения извещения и акта выполненных работ, осуществляет приемку работ и услуг с подписанием акта.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Советом дома (в т.ч. его председателем) своих обязанностей, в том числе уклонения от их исполнения, Управляющая компания обязана уведомить об этом собственников помещений многоквартирного дома через общедоступные места, предложив переизбрать Совет дома.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3-х календарных дней со дня наступления вышеназванных обстоятельств.

5.3. В случае нарушения Собственником положений ст.155 Жилищного кодекса РФ, п.2.3.1 Договора Управляющая компания имеет право:

- приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

- в соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ истребовать задолженность за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- предъявлять лицам, которые несвоевременно или не полностью внесли плату за жилищные и коммунальные услуги, пеню в соответствии с действующим законодательством.

5.4. В соответствии с действующим законодательством РФ Собственник несет ответственность при выявлении факта повреждения, утраты, порчи общего имущества в многоквартирном доме или повреждения, утраты, порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3 настоящего Договора.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор вступает в силу с даты подписания и действует в течение двух лет. В случае если ни одна из сторон за месяц не заявила о расторжении данного договора, договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

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

8. Разрешение споров.

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании Собственников помещений либо с их уполномоченным представителем (уполномоченными представителями).

8.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований (протоколы осмотра, акты, платежные документы и т.д.) или составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать двадцать рабочих дней. Соблюдение сторонами настоящего Договора претензионного порядка обязательно.

9. Соглашение об обработке персональных данных.

9.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.4., 2.1.5., 2.1.8., 2.1.12. и реализации прав, предусмотренных пунктом 2.2. настоящего Договора, а равно иных его положений, Собственник даёт согласие на обработку Управляющей компанией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе о его площади, количестве проживающих (зарегистрированных) в нём граждан, размере платы, в том числе задолженности, за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчёта за период временного отсутствия, номер контактного телефона и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Собственник даёт согласие Управляющей компании на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

9.3. Согласие на обработку своих персональных данных даётся до исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. При этом прекращение действия настоящего Договора, при наличии неисполненных обязательств Собственника перед Управляющей компанией, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Управляющей компании на обработку персональных данных.

9.4. При обработке персональных данных Собственника, Управляющая компания применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию в т.ч. и по внутренней сети Управляющей компании (информация, доступна лишь для строго определенных сотрудников Управляющей компании, перечень которых утвержден Приказом директора), а так же с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставляемые Управляющей компанией жилищные и коммунальные услуги, а так же для реализации иных функций управления.

9.5. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем направления в адрес Управляющей компании письменного уведомления, за 5 (пять) дней до даты предполагаемого отзыва согласия.

9.6. Распространение (в т.ч. передача) персональных данных осуществляется Управляющей компанией в адрес следующих организаций:

9.6.1. Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» г. Иркутска,

9.6.2. Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» г. Шелехова,

9.6.3. ООО "Иркутская Энергосбытовая компания" г. Иркутск,

9.6.4. УФПС Иркутской области «Почта России»,

9.6.5. Байкальский банк Сбербанка России,

9.7. Управляющая компания обязана не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия собственника.

10. Особые условия.

10.1. Собственник и Управляющая компания формируют все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

10.2. При установке в многоквартирном доме общедомовых приборов учета за счет собственных или привлеченных денежных средств Управляющей компании затраты, понесенные Управляющей компанией на установку и обслуживание указанного в настоящем пункте оборудования, компенсируются Собственниками данного многоквартирного дома пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого (нежилого) помещения.

10.3. В случае, если в жилом (нежилом) помещении установлены индивидуальные приборы учета

потребления той или иной услуги, начисление платы за данные услуги осуществляется на основании данных индивидуальных приборов учета; в случае, если данные приборы отсутствуют, начисления производятся по нормативу потребления, установленному в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Расчет начисления платы за тепловую энергию производится в соответствии с действующим законодательством.

10.5. В соответствии с п.9 ст.161 ЖК РФ Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом...

10.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.7. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, оказываемых за счёт платы за содержание и ремонт жилого помещения

Приложение № 4. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.

Приложение № 5. Перечень и качество коммунальных услуг

11. Адреса и банковские реквизиты сторон

11.1. «Управляющая компания»:	11.2. «Собственник»:
<p>ИНН 3808152835 КПП 381201001 ОГРН 1073808016292 р/с 40702810718350107814 в Байкальском банке Сбербанка РФ г. Иркутск к/с 30101810900000000607 БИК 042520607 Адрес юридический: 664033, г. Иркутск, ул. Старо-Кузьмихинская, д. 71 оф. 2 Адрес почтовый: 664056, г. Иркутск, м-н Ершовский, 140 Телефон: (8-3952) 520-720</p> <p>Директор ООО УК «Перспектива»</p> <p>_____ Н.В. Троицкая</p> <p>М.П.</p>	<p>ФИО _____</p> <p>дата рождения _____</p> <p>дата регистрации _____</p> <p>паспорт _____</p> <p>тел. _____</p> <p>ФИО _____</p> <p>Подпись: _____</p>

Директор
 ООО УК «Перспектива»

Собственник

_____ Н.В. Троицкая

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами (техническими этажами):
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков;
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:
проверка кровли на отсутствие протечек;
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
проверка и при необходимости частичная очистка кровли от скопления снега и наледи;
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение в постгарантийный период. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

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

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

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

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, -

проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

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

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодного водоснабжения;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

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

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и

герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

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

Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов - один раз в неделю;

влажная протирка оконных решеток, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков - один раз в год;

мытьё окон - один раз в год;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов) - один раз в год;

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме с периодичностью, согласованной между Советом дома и Управляющей компанией.

20. 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) с периодичностью, согласованной между Советом дома и Управляющей компанией.

сдвигание свежеснежного покрова и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории,

свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;
незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов, организация мест накопления бытовых отходов;
уборка и выкашивание газонов;
прочистка ливневой канализации;
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

22. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

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

Директор
ООО УК «Перспектива»

Собственник

_____ **Н.В. Троицкая**

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома*

- Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек и др., расположенных на придомовой территории дома.
- Ремонт малых форм, детских, спортивных площадок и их комплектующих частей.
- Замена труб общего пользования горячего водоснабжения в квартирах.
- Замена труб общего пользования канализации в квартирах.
- Замена труб канализации по подвалу.
- Замена труб общего пользования отопления в квартирах без замены отопительных приборов.
- Замена труб канализации выпуска до колодца.
- Замена труб розлива горячего водоснабжения по подвалу.
- Замена труб розлива отопления по подвалу.
- Замена труб розлива холодного водоснабжения по подвалу.
- Замена труб общего пользования холодного водоснабжения в квартирах.
- Остекление подъездов.
- Ремонт вентиляционных шахт.
- Восстановление водосточных труб.
- Ремонт и изготовление крыльца.
- Ремонт кровли (с частичной заменой листов, деревянных и металлических элементов кровли).
- Ремонт оконных блоков в местах общего пользования.
- Ремонт элементов отмостки.
- Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов.
- Восстановление поврежденных участков фасада, утеплителя.
- Ремонт компенсационных швов.
- Ремонт подъездного отопления, включая отопительные приборы.
- Ремонт подъездных дверей.
- Восстановление и ремонт балконных плит перекрытия над верхними этажами.
- Ремонт подъездов.
- Восстановление перил, ограждающих решеток в подъездах.
- Ремонт тепловых пунктов.
- Ремонт водомерных узлов.
- Ремонт чердачных люков.
- Установка новых козырьков.
- Замена подвальных дверей.
- Замена подъездных дверей.
- Замена запорной арматуры.
- Замена (установка) задвижек.
- Ремонт запорной арматуры.
- Замена чердачных люков.
- Установка, замена, ремонт, поверка коллективных приборов учета (воды, тепла и электроэнергии).
- Установка и ремонт средств автоматики и регулировки на системах инженерного оборудования многоквартирного дома.
- Установка (замена) фильтров.
- Установка и ремонт средств технической автоматизации инженерных систем многоквартирного жилого дома.
- Ремонт (замена) вводных устройств.
- Ремонт (замена) вводно-распределительных устройств.
- Ремонт (замена) этажных щитов.
- Ремонт (замена) осветительных установок помещений общего пользования.
- Ремонт (замена) сетей (кабельных линий) от внешних границ ответственности многоквартирного дома до первого коммутационного аппарата, через которое запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – до вводных клемм прибора учета электрической энергии.
- Ремонт установок систем дымоудаления (при наличии).
- Ремонт систем автоматической пожарной сигнализации в местах общего пользования (при наличии).
- Иные работы, согласованные с собственниками многоквартирного дома.

Данный перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняется управляющей компанией при наличии денежных средств по статье «Текущий ремонт», исходя из технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Директор
ООО УК «Перспектива»

Собственник

_____ Н.В. Троицкая

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов,
оказываемых за счёт платы за содержание и ремонт жилого помещения

Наименование работ и услуг периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 м ² общей площади жилых помещений в месяц
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей - 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.	
1. ФУНДАМЕНТ	
Проверка технического состояния видимых частей конструкции с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; при выявлении нарушений — разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений — восстановление их работоспособности.	
2. Техническое помещение	
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямков, принятию мер, исключающих подтопление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями, контроль за состоянием дверей подвалов и технических подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	
3. СТЕНЫ	
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	
4. ПЕРЕКРЫТИЯ	
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
5. Балки (ригели) перекрытия	
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; при выявлении повреждений и нарушений- разборка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
6. Крыши	
Проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных	

мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ/

7. ЛЕСТНИЦЫ

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ

8. ФАСАД

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. ПЕРЕГОРОДКИ

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ

10. ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА

проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений

11. ПОЛЫ

Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)4 при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ.

12. ОКНА, ДВЕРИ

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

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

13. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей в техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем; зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ

<p>Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей — 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.</p>	
<p>14. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ТЕПЛОВЫЕ ПУНКТЫ</p>	
<p>Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	
<p>Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей — 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.</p>	
<p>15. Системы водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения</p>	
<p>проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, элементов. Скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе</p>	
<p>Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей — 2 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.</p>	
<p>16. Содержание теплоснабжения (отопление, ГВС)</p>	
<p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	
<p>Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей — 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.</p>	
<p>17. Содержание электроснабжения</p>	
<p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.</p>	
<p>Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей — 2 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.</p>	
<p>III Работы по содержанию иного имущества в многоквартирном доме</p>	
<p>САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</p>	
<p>18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	
<p>влажное подметание лестничных площадок</p>	
<p>мытьё лестничных площадок и маршей</p>	
<p>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек- один раз в месяц</p>	
<p>мытьё окон</p>	
<p>очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, приямков)</p>	
<p>проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	
<p>СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА- 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), уборка площадок, садов, дворов, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий</p>	
<p>19. В холодный период года</p>	
<p>сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, посыпка</p>	

песком тротуаров и пешеходных дорожек.	
По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада	
20. В теплый период года	
подметание и уборка придомовой территории — 1 раз в сутки;	
очистка от мусора и промывка урн, уборка контейнерных площадок — по мере заполнения	
уборка и выкашивание газонов — 2 раза в летний период;	
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд — по мере необходимости	
очистка металлической решетки и приемка — по мере необходимости	
В зимний период — 1 раз в 3 суток, в летний период - ежедневно	
21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	
постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения, в том числе, работы по обеспечению требований пожарной безопасности — осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения - ежемесячно	
22. Текущий ремонт	
Согласно постановлению Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170	
23. Управленческие расходы	

Директор
ООО УК «Перспектива»

Собственник

_____ Н.В. Троицкая

Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: : р-н. Иркутский, р.п. Маркова, м-н Зеленый Берег, ул. Сибирская 2 и границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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 (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» в состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами малых форм, озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до выводных контактов первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – до вводных клемм прибора учета электрической энергии.

Границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения с косяками и водоотливами.

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

На системах отопления горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (входной

патрубок первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

На системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

На системе электроснабжения – выводные контакты первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – вводные клеммы прибора учета электрической энергии. Прибор учета электрической энергии принадлежит к собственнику.

**Директор
ООО УК «Перспектива»**

Собственник

_____ **Н.В. Троицкая**

Перечень и качество коммунальных услуг

Отопление и горячая вода

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах - не ниже +20°C. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C.

Давление во внутрисистемной системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до

23.00 часов) - не более чем на 3°C.

Поставщик тепла и горячей воды: ООО "Байкальская энергетическая компания", Адрес: г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 257

Холодная вода и водоотведение

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости: МУП ПУ ВКХ г. Иркутска

Адрес: г. Иркутск, ул. Станиславского, 2 (МУП «Водоканал», г. Шелехов, адрес: 666034, Иркутская область, г. Шелехов, Култукский тракт)

Электроэнергия

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Поставщик электроэнергии: ООО «Иркутская Энергосбытовая компания»

Адрес: г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 257

Директор
ООО УК «Перспектива»

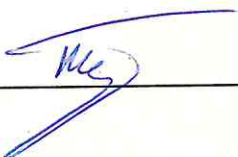
Собственник

_____ Н.В. Троицкая

Подписи:

Председатель общего собрания: **Борзенков Константин Сергеевич**, номер помещения собственника: кв. **7**,

Подпись _____ "29" июля 2022г.



Секретарь общего собрания: **Лазаренко Евгений Александрович**, номер помещения собственника: кв. **2**.

Подпись _____ "29" июля 2022г.

