

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ <sup>№ 1/2</sup>  
(обслуживание общего имущества)

г-к Анапа

«28» января 2019 год

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КРЕПОСТЬ» (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ), именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Хачатрян Анны Фрунзиковны, действующей на основании Устава, Лицензии № 714 от 29 мая 2018 года, выданной Государственной Жилищной инспекцией Краснодарского края, с одной стороны, и Собственник помещения (уполномоченное им лицо)

Царькова Наталья Николаевна  
паспорт: серия 25 03 № 670536 выдан 01.04.2003

именуемый в дальнейшем «Собственник», при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

**ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ДОГОВОРА**

**Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г-к Анапа, ул. Крепостная, 51, корпус 2, квартира № 145, нежилое помещение № \_\_\_\_\_.  
Документ, подтверждающий право собственности: 25.01.2019  
Выписка из ЕГРН о государственной регистрации права собственности:

Номер и дата государственной регистрации права: 23:37:0101012:482-23/026/2019-3

**Общая площадь помещения Собственника** - сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Общее имущество (места общего пользования, далее по тексту - МОП) в многоквартирных домах Корпус 1, Корпус 2 (далее по тексту - МКД)** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данных домах, не являющиеся частями квартир (помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данных домах, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данных домах оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данных домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирных домов и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в технических паспортах на МКД.

**Члены семьи собственника** помещения имеют право пользования данным жилым (нежилым) помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся жилым (нежилым) помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

**Управляющий** - директор УК «КРЕПОСТЬ» (ООО), являющийся **Исполнителем коммунальных услуг**, нанятый для обслуживания общего имущества и предоставления коммунальных и иных услуг Собственникам.

**Исполнители** - организации различных форм собственности, граждане, на которых Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ и оказанию услуг. В отношении с Исполнителями Управляющий действует от имени и за счет Собственника.

**Поставщики коммунальных ресурсов** - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по поставке на границу балансовой и эксплуатационной ответственности коммунального ресурса: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение. В отношении с Поставщиками Управляющий действует от имени и за счет Собственника.

**Высший орган управления МКД** - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Совет МКД.

**Председатель собственников** - Председатель Совета МКД.

Начисление, расчет, информационный обмен с Управлением социальной защиты для начисления субсидий, перерасчет при недопоставке или отсутствии коммунальных и иных услуг, сбор сведений по поступившим платежам за коммунальные и иные услуги от Собственника осуществляется бухгалтерией Управляющего.

**Доля в праве общей собственности** на общее имущество в МКД (доля Собственника помещения в МКД) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений собственников в МКД (за исключением нежилых помещений № 4 Корпуса 1 и Корпуса 2, являющихся изолированными и индивидуально обособленными).

**Единый платежный документ** - документ, в соответствии с которым Собственник производит оплату за коммунальные и иные услуги, оказываемые Управляющим по настоящему договору - **СЧЕТ-ИЗВЕЩЕНИЕ**.

При наличии задолженности по оплате за коммунальные и иные услуги, Собственник несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания Членов ЖСК «На Крепостной» - собственников помещений в МКД (Протокол № 1/2 от 26 января 2019г.)
- 1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД, и определены в решении общего собрания собственников помещений в МКД (Протокол № 1/2 от 26 января 2019г.)
- 1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354 (далее по тексту – Правила) и иными Положениями законодательства Российской Федерации.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного Разделом 3 Договора срока, за плату, указанную в Разделе 5 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его помещениями в МКД лицам, осуществление иных направленных на достижение целей управления МКД видов деятельности.
- 2.2. Общая характеристика МКД на момент заключения Договора:
- 2.2.1. Кадастровый номер МКД: Корпус 1 **23:37:0101012:110;**  
Корпус 2 **22:37:0101012:337.**
- 2.2.2. Тип постройки: многоквартирный дом
- 2.2.3. Год постройки: **2017**
- 2.2.4. Площадь земельного участка: **5967 кв.м.**
- 2.2.5. Кадастровый номер земельного участка: **23:37:0101012:88**
- 2.3. Состав и состояние общего имущества МКД указаны в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью Договора.
- 2.4. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в МКД и пользующимся его помещениями в МКД лицам.
- 2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:
- 2.5.1. На системах горячего, холодного водоснабжения и системы отопления – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство
- 2.5.2. На системе канализации – первое раструбное соединение тройника (крестовины) от стояка с внутриквартирной разводкой
- 2.5.3. По электрооборудованию – точка присоединения питающих проводов к общему (поквартирному) прибору учета, а в случае его отсутствия – к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель, предохранитель и т.п.)
- 2.5.4. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещения, которые относятся к имуществу собственника.

## 3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 3.1. Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет и вступает в силу с даты его заключения.
- 3.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. **Собственник обязан:**
- 4.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД.
- 4.1.2. При временном неиспользовании помещений в МКД для проживания граждан более 5 (Пяти) календарных дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой (электронной) связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения.
- 4.1.3. Соблюдать следующие требования:
- 4.1.3.1. Не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, без согласования с Управляющей организацией.
- 4.1.3.2. Не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг.
- 4.1.3.3. Не устанавливать, не подключать, и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирной электрической сети (более 8 кВт).
- 4.1.3.4. Не устанавливать дополнительных (не по проекту) секций приборов отопления.
- 4.1.3.5. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).
- 4.1.3.6. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в МКД, и (или) к порче жилых и нежилых помещений собственников МКД.
- 4.1.3.7. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
- 4.1.3.8. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки негабаритных строительных материалов, а также материалов, превышающих номинальную грузоподъемность лифтов.

Невозможна транспортировка строительных материалов без проведения мероприятий по предотвращению повреждения оборудования, облицовки лифта, а также его загрязнения жидкими отходами.

**4.1.3.9.** Не использовать контейнеры (для сбора твердых коммунальных отходов (ТКО) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в контейнеры жидкие бытовые отходы.

**Примечание.** Вывоз строительного и крупногабаритного мусора, образовавшегося при производстве работ, осуществляется Собственником лично, либо по договоренности с третьими лицами.

**4.1.3.10.** Не производить переустройства, перепланировки жилого (нежилого) и подсобных помещений, балконов и лоджий, инженерного и (или) пожарного оборудования и сетей без предварительного оформления разрешающих документов, в установленном Законом порядке.

**4.1.3.11.** Не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования либо нарушающих нормальные условия проживания в других помещениях.

Работы, создающие повышенный шум или вибрацию проводить с 10-00 до 12-00, с 15-00 до 18-00.

Ремонтно-строительные работы не допускаются производить в воскресные и праздничные нерабочие дни.

**4.1.3.12.** Запрещено производить работы:

- по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;
- предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов;
- по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы.

**4.1.4.** Обеспечить в течение 2 (Двух) календарных дней с момента обращения доступ представителей Управляющей организации в помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, иного технического оборудования, находящегося в помещениях Собственника, для выполнения необходимых ремонтных работ (в заранее согласованное с Управляющей организацией время), а работников аварийных служб – в любое время суток.

**4.1.5.** Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в МКД.

**4.1.6.** При смене собственника помещения (гражданско-правовые сделки) Собственник обязан в течение 10 (Десяти) календарных дней уведомить Управляющую организацию в письменном виде, обратившись непосредственно либо заказным отправлением, для обеспечения полного расчета за коммунальные и иные услуги. В случае непогашения задолженности на момент прекращения права собственности в добровольном порядке, сумма задолженности переходит к новому Собственнику и взыскивается в судебном порядке.

Отчуждение помещения новому Собственнику, при наличии задолженности по данному Договору, не является основанием для расторжения настоящего Договора.

**4.1.7.** Сообщать Управляющей организации об изменении количества граждан, проживающих в помещении, включая временно проживающих (более 5 дней), с предоставлением копий паспортов указанных лиц;

**4.1.8.** Сообщить Управляющей организации в течение 3 (Трех) рабочих дней о факте заключения прямого договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, путем подачи в Управляющую организацию заявления и копии договора с ресурсоснабжающей организацией.

## **4.2. Управляющая организация обязуется:**

**4.2.1.** Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее, чем через 30 календарных дней с момента принятия решения общим собранием о выборе управляющей организации и осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с целью, указанной в п. 2.4. Договора, условиями настоящего Договора, действующим законодательством Российской Федерации.

**4.2.2.** Оказывать Собственнику услуги по содержанию общего имущества в МКД и выполнять работы по ремонту общего имущества МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД (Приложение № 2 к Договору) и в Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 3 к Договору), а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его помещениями в этом МКД лицам - в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление (теплоснабжение);

**4.2.3.** Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, изложенных в Приложении № 1 к Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

**4.2.4.** Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества.

**4.2.5.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать круглосуточно от Собственника и пользующихся его помещениями в МКД лиц заявки по телефонам:

Корпус 1: **8-918-468-59-97**

Корпус 2: **8-918-468-59-98**

Электронной почтой: **krepostnaya.51@mail.ru**

Устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные настоящим Договором и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2.6. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению МКД базы данных в соответствии с перечнем, содержащемся в перечне технической документации, а также иные документы, связанные с управлением МКД, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние домов, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

4.2.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его помещениями в МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в обговоренные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о решении, принятом по поставленному вопросу.

4.2.8. Информировать Собственника и лиц, пользующихся его помещениями в МКД, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Приложением № 1 к Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.2.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.3.3. Договора.

4.2.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных Договором:

4.2.10.1. Уведомить Собственника и лиц, пользующихся его помещениями в МКД, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационном стенде Управляющей организации. Если невыполненные работы (не оказанные услуги) могут быть выполнены (оказаны) позже, - представить информацию о сроках их выполнения.

4.2.10.2. В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки. Срок исправления недостатков содержания общего имущества Собственников помещений в МКД, не может превышать сроки исполнения работ, указанных в Предельных сроках устранения недостатков (Приложение № 5 к Договору – Предельные сроки устранения недостатков).

4.2.11. От своего имени, по поручению и за счет Собственника заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и лиц, пользующихся его помещениями в МКД, в объеме и с качеством, указанным в п. 4.2.2. Договора.

4.2.12. Информировать Собственников (путем размещения сведений на информационном стенде Управляющей организации) об изменении размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.2.13. Выдавать (направлять) Собственнику платежные документы не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным, посредством вложения счета-извещения в почтовый ящик Собственника. По заявлению Собственника возможно направление счета-извещения на электронный адрес.

**Примечание:** в случае неполучения счета-извещения до 10 числа следующего за отчетным месяцем Собственником или членами семьи Собственника (представителем, уполномоченным им лицом) по обстоятельствам, не зависящим от Управляющего, ответственность в виде пени за несвоевременную оплату за коммунальные и иные услуги возлагается на Собственника.

4.2.14. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его помещениями в МКД, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационном стенде Управляющей организации.

4.2.15. По запросу Собственника или лиц, пользующихся его помещениями в МКД, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.2.16. Принимать участие в приеме на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего Акта и фиксацией начальных (на дату начала обслуживания Управляющей организацией) показаний приборов учета.

4.2.17. В случае необходимости проведения работ внутри помещений Собственника - согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещениями в МКД, время доступа в помещение.

4.2.18. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным Договором и законодательством РФ, а также с учетом правильности начисления установленных Договором и законодательством РФ неустоек (штрафов, пени).

4.2.19. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется устно на общем собрании собственников МКД, или в письменном виде путем публичного размещения.

В отчете указываются:

4.2.19.1. Размер полученных Управляющих организацией в течение отчетного года от собственников помещений в МКД средств в качестве платы за жилые помещения, коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением МКД.

4.2.19.2. Соответствие фактических перечня, объемов услуг и работ по содержанию, и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД перечню и размеру платы, указанным в Перечне услуг, работ по содержанию общего имущества в МКД, Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

4.2.19.3. Список должников – собственников помещений в МКД несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими за один день до предоставления отчета о выполнении Договора. Меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер.

**4.2.19.4.** Количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в МКД и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в сроки, установленные в Предельных сроках устранения недостатков (Приложение № 5 к Договору).

*Примечание: Отчет предоставляется в соответствии со стандартом раскрытия информации (Постановление Правительства № 731 от 23.09.2010г.)*

**4.2.20.** На основании заявки собственника или лиц, пользующихся его помещениями в МКД, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД или помещениям Собственника.

#### **4.3. Собственник вправе:**

**4.3.1.** Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

**4.3.1.1.** Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

**4.3.1.2.** Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по Договору;

**4.3.1.3.** Знакомиться с содержанием технической документации на МКД в помещении Управляющей организации.

**4.3.2.** Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

**4.3.3.** Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении Договора в соответствии с п. 4.2.19.

#### **4.4. Управляющая организация вправе:**

**4.4.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

**4.4.2.** В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

**4.4.3.** В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

**4.4.4.** Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами\*.

**4.4.5.** Ежемесячно, в первый рабочий день после окончания срока, указанного в п. 5.7 Договора, опубликовывать на информационном стенде Управляющей организации списки собственников (должников) помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

**4.4.6.** Поручить прием платежей за коммунальные и иные услуги на основании возмездного договора с третьими лицами.

**4.4.7.** Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных и иных услуг.

**4.4.8.** Выполнять работы и услуги по Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при наличии или достаточности денежных средств на проведение указанных работ и отсутствии задолженности Собственников.

**4.4.9.** В целях обеспечения надлежащего обслуживания общего имущества в МКД, обеспечения его сохранности, Управляющая организация уполномочена заключать от своего имени в интересах и за счет Собственника посреднические договоры (в порядке гл. 49, 52 ГК РФ) со специализированными организациями, в том числе осуществляющими услуги охраны. Оплата услуг по посредническим договорам включается в общую квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг, представляемую Управляющей организацией.

### **5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**5.1.** Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг) определяется как сумма платы за помещение, за иные услуги, и сумма платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

**5.1.1.** Плата за коммунальные и иные услуги для Собственников помещений в МКД включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, в соответствии с Приложениями № 2, № 3 к Договору;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение помещений, снабжение МОП, вывоз ТКО.

3) иные услуги: услуги консьержей, видеофоны, мытье фасадов и тп.

**5.2.** Доля в праве общей собственности на общее имущество Собственника помещения в МКД пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (помещений) в этом же доме.

**5.3.** Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, предоставлению коммунальных услуг, определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. (Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД и Перечень услуг по управлению МКД (Приложение № 2, Приложение № 3, Приложение № 7 к настоящему Договору).

Размер платы за содержание помещения составляет **25 рублей 25 копеек** в месяц за 1 (один) квадратный метр общей площади помещений Собственника, плату за ремонт помещений в размере **1 рубль 65 копеек** в месяц за 1 кв.м. общей площади помещений, обслуживание коллективной антенны телевидения **0 рублей 43 копейки**, обслуживание системы контроля доступа на территорию ЖК «На Крепостной» (видеодомофон) **110 рублей**, плату за потребленные коммунальные услуги (в том числе вывоз твердых коммунальных отходов по фактически оказанным объемам услуги) и плату за предоставление иных услуг: **9 рублей 49 копеек** за 1 кв. метр общей площади помещений Собственника. Сумма

платы за содержание и ремонт помещения не облагается НДС в связи с применением Управляющей организацией упрощенной системы налогообложения.

5.4. Стоимость работ услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД, указанных в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, и Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в МКД была отражена в проекте Договора на управление МКД и утверждена общим собранием собственников МКД.

5.5. Управляющая организация вправе по окончании первого года действия Договора с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений ежегодно увеличивать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту Российской Федерации по данным федерального органа исполнительной власти.

Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Разделом III Правил\* по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством. Тарифы, действующие на момент подписания Договора, приведены в Тарифах на коммунальные услуги (Приложение № 6 к Договору).

*Примечание: размер оплаты может изменяться в соответствии с изменениями ставок тарифов, которые производятся на уровне местных органов власти. Вносить изменения в договор в данном случае не требуется.*

5.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го (Десятого) числа месяца, следующего за оплаченным истекшим месяцем. Собственник вносит плату на расчетный счет, указанный в едином платежном документе, предоставляемом Управляющей организацией.

5.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежного документа, представляемой Управляющей организацией Собственнику в соответствии с п. 4.2.13 Договора на расчетный счет Управляющей организации.

5.8.1. Расчеты по договорам с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг осуществляются Управляющим с расчетного счета.

5.9. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:

5.9.1. Почтовый адрес помещений, сведения о Собственнике помещений с указанием фамилий, имен и отчеств граждан.

5.9.2. Наименование Управляющей организации, с указанием номера банковского счета, банковских реквизитов, адреса (места нахождения), номеров контактных телефонов, адрес электронной почты.

5.9.3 Указание на оплачиваемый месяц.

5.9.4. Сумму начисленной платы за помещение и коммунальные услуги, включая:

5.9.4.1. Плату за содержание общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц, в том числе плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц.

- в состав платежей за текущий ремонт общего имущества не входит ремонт внутренних инженерных сетей, находящихся внутри жилых (нежилых) помещений.

5.9.4.2. Плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц.

5.9.4.3. Плату за все виды коммунальных услуг, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов, а также коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме

#### **ПРИМЕЧАНИЕ:**

- в состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного, горячего (ГВС) водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности, мытье площадок под мусоросборными контейнерами, полив, уборка подъездов) при производстве соответствующих видов работ, а также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

- в состав платежей за потребляемую коммунальную услугу электроснабжение включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общедомового прибора учета, используемые на общедомовые нужды (в частности, повысительные насосы, лифт, освещение подъезда) при производстве соответствующих видов работ, а также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

5.9.4.4. Месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных и иных услуг, определенную как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц.

5.9.5. Сведения об изменениях размера платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, с указанием оснований, в том числе в связи:

5.9.5.1. С проживанием временных жильцов

5.9.5.2. Со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также коммунальных услуг.

5.9.5.3. С уплатой Управляющей организацией собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных законодательством Российской Федерации.

5.9.6. Сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому пп. 5.9.4.1 – 5.9.4.4 Договора).

5.9.7. Другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.

5.10. Сумма начисленных в соответствии с п. 5 ст. 155 ЖК РФ пени указывается в отдельном платежном документе.

5.11. Способ оплаты по Договору: безналичный расчет на расчетный счет Управляющей организации.

- 5.12. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, отопление и места общего пользования.
- 5.13. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил\*.
- 5.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков, стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы\*\*
- 5.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном в Приложении № 1 к Правилам\*.
- 5.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня, установленного п. 4.2.12. настоящего Договора.
- 5.17. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания Собственников помещений МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт МКД, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 5.18. Если размер вносимой собственниками помещений в МКД платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных услуг более чем на 10 (Десять) процентов, то Управляющая организация доводит до собственников помещений в МКД (путем размещения информации на информационном стенде Управляющей организации) обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, или изменить размер платы за содержание и ремонт помещений МКД.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

6.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

6.3. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

### 6.4. Ответственность Собственника

6.4.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных п. 14 ст. 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

6.4.2. В случае несанкционированного подключения Собственником, или пользующимися его помещениями в МКД лицами к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные или общие (квартирные) приборы учета, Собственнику Управляющей организацией производится доначисление платы за коммунальные услуги, потребленные без надлежащего учета, расчет объема которых производится с учетом мощности подключенного оборудования и исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения. Указанный расчет применяется с даты последней проверки до даты освидетельствования факта несанкционированного подключения.

6.4.3. Доначисление платы за коммунальные услуги, потребленные без надлежащего учета, осуществляется Управляющей организацией в следующих случаях:

6.4.3.1. Потребления коммунальных услуг с нарушением установленного Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующимися его помещениями в МКД лиц, выразившемся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

6.4.3.2. Несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, за который отвечает Собственник;

6.4.3.3. При иных действиях Собственника или лиц, пользующихся его помещениями в МКД, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;

6.4.3.4. Оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и (или) индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний.

*Примечание: Акт, фиксирующий выявление нарушений, предусмотренных в п. п. 6.4.2-6.4.3, является основанием для обращения в компетентные органы для привлечения нарушителя к ответственности, в том числе уголовной (причинение ущерба).*

6.4.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилых помещениях Собственника лиц, не указанных в качестве зарегистрированных лиц, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника убытков.

6.4.5. При непредставлении собственником помещения в Управляющую организацию информации, указанной в п. 4.1.7. Договора и неполучении Управляющей организацией подтверждения от ресурсоснабжающей организации о наличии у собственника помещения (или пользователя соответствующего помещения) заключенного договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению.

## **6.5. Ответственность Управляющей организации**

**6.5.1** При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по Договору.

**6.5.2.** В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами (по вине Управляющей организации), превышающую установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

**6.6.** Управляющая организация не несет ответственность за строение, качество работ, материалов, произведенных, установленных до начала действия настоящего Договора.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ (РАСТОРЖЕНИЯ) ДОГОВОРА.**

**7.1.** Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон, по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством.

**7.2.** Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию одной из Сторон в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента получения Стороной данного требования.

**7.3.** Решение об изменении и (или) расторжении Договора принимается общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации. Изменение или расторжение Договора оформляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**7.4.** В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского Кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных в связи с исполнением обязательств по Договору до момента расторжения. Обязательства Собственника по Договору считаются исполненными с момента возмещения Управляющей организации указанных расходов.

## **8. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

**8.1.** В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещениями в МКД лицам, общему имуществу собственников помещений МКД, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника, составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания виновной стороны своей вины в возникновении нарушения, Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда, составляется и подписывается Сторонами дефектная ведомость.

**8.2.** Акт составляется Комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации и Собственника, а при его отсутствии – лиц, пользующихся его помещениями в МКД, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение одного часа в дневное время и в течение двух часов в ночное время (с 22-00 до 06-00 МСК) с момента сообщения Собственником или лицом, пользующимся его помещениями в МКД, о нарушении, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами Комиссии.

**8.3.** Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления, дату, время, и характер нарушения, причины и последствия нарушения, факты нарушения требований законодательства РФ, условий Договора или причинения вреда жизни, здоровью, имуществу собственника и (или) лицам, проживающим в его помещениях в МКД, описание (при наличии возможности – их фотографирование и (или) видеосъемка) поврежденного имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие у членов Комиссии, их подписи.

## **9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ИЗ ДОГОВОРА**

**9.1.** Претензионный порядок досудебного урегулирования споров по Договору является обязательным для Сторон.

**9.2.** Претензионные письма направляются Сторонам нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении адресату по местонахождению Сторон, указанных в разделе 13 Договора.

**9.3.** Срок рассмотрения претензионного письма составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня получения письма адресатом.

**9.4.** Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

**10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

**10.2.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

**10.3.** Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

## **11. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ**

**11.1.** Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

**11.2.** Вся переписка по предмету разговора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу с момента заключения настоящего Договора.



11.3. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

11.4. Договор составлен на 9 листах, в двух одинаковых экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

## 12. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

- 12.1. Приложение № 1 – Состав и состояние общего имущества МКД
- 12.2. Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества МКД;
- 12.3. Приложение № 3 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД;
- 12.4. Приложение № 4 – Перечень технической и иной документации;
- 12.5. Приложение № 5 – Предельные сроки устранения недостатков;
- 12.6. Приложение № 6 – Тарифы на коммунальные услуги;
- 12.7. Приложение № 7 – Перечень услуг по управлению МКД
- 12.8. Приложение № 8 – Инструкция по эксплуатации жилого (нежилого) помещения и общего имущества

## 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

13.1. Управляющая организация

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КРЕПОСТЬ» (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ),**  
сокращенное наименование - **УК «КРЕПОСТЬ» (ООО)**

Юридический адрес: 353454, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, д. 145, кв. 19

Фактический адрес 353450, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крепостная, 51

ИНН 2301096451 КПП 230101001 ОГРН 1182375009937

Банковские реквизиты:

р/сч. 40702810830000020218

БИК 040349602 Кор. сч. 3010181010000000602

Наименование банка: Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк г. Краснодар

Директор

УК «КРЕПОСТЬ» (ООО)

Хачатрян А.Ф.

13.2. Собственник

Царькова Наталья Сергеевна

(Ф.И.О. полностью)

Паспорт серии 85 03 № 670536

Выдан 27 03 2003

Контактные телефоны, адрес электронной почты

Царькова  
подпись

\*Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018, с изм. от 10.07.2018г.) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

\*\* Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 09.09.2017) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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"

**СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД**

1	Адрес:	г. Анапа, ул. Крепостная, 51		
		Корпус 1	Корпус 2	Итого Корпус 1 + Корпус 2
2	Тип постройки:	МКД	МКД	
3	Год постройки:	2017	2017	
4	Количество этажей:	24	24	48
5	Количество квартир:	197	189	386
6	Общая площадь МКД, в т.ч.:	17598,8	17012,4	34611,2
	Общая площадь квартир:	10994,9	10702,1	21697
	Площадь нежилых помещений МКД:	2639,1	2606,9	5246
	Площадь балконов, лоджий:	3264,6	3221,1	6485,7
	Площадь помещений общего пользования МКД:	2790,4	2714,9	5505,3
7	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД:	5967		
8	Кадастровый номер земельного участка:	23:37:0101012:88		

Наименование элемента общего имущества	Параметры
<b>I. Помещения общего пользования</b>	
Помещения общего пользования: Нежилые помещения общего пользования, неразрывно связанные с системами жизнеобеспечения зданий (места общего пользования, подвалы, подъезды, электрощитовые, элементы благоустройства и т.д.)	Назначение: нежилые Наименование: МОП Количество: 173 Площадь пола: 2790,4+2714,9=5505,3м2 Материал пола: керамогранит с шероховатой поверхностью
Лестницы	Кол-во лестничных маршей –95шт; Материал лестничных маршей - Л1 монолитная (марши Лм1-Лм13), Л3 монолитная (марши ЛМм1-ЛМм4), Л4 (марши Лм1-Лм13); Материал ограждения - металл
Лифтовые и иные холлы:	Количество: 67 лифтовых шахт: 8 иных шахт: 17
Технические подвалы:	Количество: 2 Площадь пола: 347,6+399,8=747,4м2 Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Система холодного и горячего водоснабжения; 2. Система отопления; 3. Система водоотведения (в т.ч. трубопровод дождевой, напорной канализации); 4. Система электроснабжения; 5. Система пожаротушения; 6. Системы вентиляции и кондиционирования. Перечень установленного инженерного оборудования: - автоматическая насосная установка пожаротушения Grundfos 1/1 CR 32-6+ABP – 2шт; - автоматическая насосная установка с преобразователем частоты серии Grundfos – 4шт; - дренажные насосы Unilift CC9 Grundfos – 2шт; - Щит ВРУ 1-13-20 – 4шт; - Щит ВРУ 1-18-80 – 2шт;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Щит ВУ2 – 2шт;</li> <li>- канальный вентилятор KVR 100/1-2шт;</li> <li>- канальный вентилятор KVR 125/1-4шт;</li> <li>- канальный вентилятор KVR 160/1-4шт;</li> <li>- электроконвектор 1,5кВ – 8шт;</li> <li>- радиатор V N-compact – 4шт;</li> </ul>
Технические этажи:	<p>Количество: 4          Площадь пола: 512,4м<sup>2</sup>          Материал пола: керамогранит с шероховатой поверхностью НГ</p>
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД</b>	
Фундаменты:	<p>Вид фундамента: монолитная железобетонная плита 1200мм на естественном основании бетон класса В25, W6</p>
Стены и перегородки внутри подъездов (в том числе лестничные марши, переходные балконы):	<p>Количество подъездов: 2          Площадь стен в подъездах: 5602,73+5405,99=11008,72м<sup>2</sup>          Материал отделки стен: оштукатуривание с покраской, керамическая плитка          Площадь потолков: 2790,4+2714,9=5505,3м<sup>2</sup>          Материал отделки потолков: оштукатуривание с покраской</p>
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования:	<p>Площадь стен: 5602,73+5405,99=11008,72м<sup>2</sup>          Материал стен и перегородок: железобетонные монолитные, керамзитобетонные блочные          Материал отделки стен: оштукатуривание с покраской, керамическая плитка          Площадь потолков: 2790,4+2714,9=5505,3м<sup>2</sup>          Материал отделки потолков: оштукатуривание с покраской</p>
Наружные стены и перегородки:	<p>Материал: монолитные железобетонные, алюминиевый профиль с заполнением из стекла          Площадь: 18362м<sup>2</sup>          Монолитные железобетонные стены отделаны:          утеплитель технониколь техновент оптима 80мм;          алюминиевые композитные панели;          противопожарные отсеки выполнены из оцинкованной стали 0,8мм.</p>
Перекрытия:	<p>Количество этажей: 48          Материал: монолитные железобетонные 200мм, 250мм бетон класса В25          Площадь: 39255,2м<sup>2</sup></p>
Крыши:	<p>Количество: 2          Вид кровли: плоская          Материал кровли: пароизоляция Ютафол Н, утеплитель экструдированный пенополистирол «Техноплекс» 50x580x1180мм (в 2 слоя), армированная цементно-песчаная стяжка 40...130мм, битумный праймер, гидроизоляция слой нижний, верхний слой гидроизоляции с крупнозернистой посыпкой, мембрана дренажная с геотекстилем, цементно-песчаная стяжка 40мм.          Площадь кровли: 653,8 м<sup>2</sup></p>
Двери:	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования: 176          Из них:          Пластиковых (ПВХ): 84          Металлических: 92</p>
Окна:	<p>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 50шт. из них: Алюминиевых - 4шт. ПВХ - 46шт.</p>
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>	
Лифты и лифтовое оборудование:	<p>Количество: 8шт          В том числе грузовых: 4шт          Марки лифтов: GeN2 PREMIER MRL          Грузоподъемность: 450кг - 4шт, 1000кг - 4шт;          Площадь кабин: 4,7м<sup>2</sup>х 4шт, 2,8м<sup>2</sup>х 4шт.</p>
Вентиляция: Естественная приточно-вытяжная	<p>Количество вентиляционных каналов: 44          Материал вентиляционных каналов: оцинкованная сталь ГОСТ14918-80 с огнезащитным покрытием БИЗОН-20          Протяженность вентиляционных каналов: 6498м          Количество вентиляционных коробов: 5200шт</p>
Водосточные желоба/водосточные трубы:	<p>Количество водосточных труб: 8</p>

	<p>Тип водосточных желобов и водосточных труб: (наружные/внутренние) внутренние трубы напорные полипропиленовые 110мм Протяженность водосточных труб: 4х68мх2=544м</p>
Общедомовые приборы учета:	<p>Количество - 16шт. - ВСТ-50Х №046679; - ВСТ-65Х №046711; - Меркурий 230 ART-03 CLN 23937272 19.08.2015г.; - Меркурий 230 ART-03 CLN 23937289 19.08.2015г.; - Меркурий 230 ART-03 CLN 23937272 19.08.2015г.; - Меркурий 230 АМ-01 24419915 15.09.2015г.; - Меркурий 230 АМ-01 24419971 15.09.2015г.; - Меркурий 230 АМ-01 24419938 15.09.2015г.; - Меркурий 230 АМ-01 24419957 15.09.2015г.; - Меркурий 230 АМ-01 24419909 15.09.2015г.; - Меркурий 230 АМ-02 24407429 04.09.2015г.; - Меркурий 230 АМ-01 24419942 15.09.2015г.; - Тепловычислитель ТВ7 РЭПР.407290.007 ПС №16-027985; - Тепловычислитель ТВ7 РЭПР.407290.007 ПС №16-027982; - ПРЭМ РБЯК.407111.039 ПС №655927; - ПРЭМ РБЯК.407111.039 ПС №658170; - ПРЭМ РБЯК.407111.039 ПС №655937; - ПРЭМ РБЯК.407111.039 ПС №659389; - ПРЭМ РБЯК.407111.039 ПС №659428; - ПРЭМ РБЯК.407111.039 ПС №658832.</p>
Электрические ВРУ:	<p>Количество: 5шт ВРУЗСМ-50-02 №11-15-13 2015г.; ВРУЗСМ-50-02 №11-15-12 2015г.; ШУР №11-15-5 2015г.; ВРУ1-18-80М1 №11-15-9 2015г.; ВРУ1-18-80М1 №11-15-8 2015г.;</p>
Светильники:	<p>Количество: 624шт Светильник под лампу накаливания 40Вт – 7шт; Светильник для компактных люминесцентных ламп 2х18Вт – 52шт; Светильник для компактных люминесцентных ламп 2х18Вт с датчиком движения – 23шт; Светильник под люминесцентную лампу 2х36Вт – 36шт; Светильник под люминесцентную лампу 1х36Вт потолочный – 194шт.</p>
Системы дымоудаления:	<p>Количество: 12шт - КРОВ91-071-ДУ400-Н-01100/4-У1 -4шт; - КРОВ61-071-ДУ400-Н-00750/4-У1 – 2шт; - ВКОП 1-063-Н-00300/2-У1 – 2шт; - ВКОП 1-071-Н-01500/2-У1 – 2шт; - ВКОП 1-071-Н-007,5/2-У1 – 2шт.</p>
Магистраль с распределительным щитком:	<p>Количество: 4 Длина магистрали: 2710м По два ввода в дом: АВБШв 4х150ос (N)-1 ТУ16-705.499-2010; АВБШв 4х120ос (N)-1 ТУ16-705.499-2010.</p>
Сети электроснабжения:	<p>Длина: 7000м 84 комплекта кабеля в стояках с сечением от 2,5мм<sup>2</sup> до 70мм<sup>2</sup></p>
Блочный тепловой пункт	<p>Количество: 2шт Тип DSE кодировый номер 005Н5633, 005Н5634, 005Н5635, 005Н5636 год выпуска w.38.2016, серийный номер 1000242783, 1000242784, 1000242789, 1000242790; Тип DSE кодировый номер 005Н5627, 005Н5628, 005Н5629, 005Н5630 год выпуска w.38.2016, серийный номер 1000242779, 1000242780, 1000242781, 1000242782.</p>
Сети теплоснабжения:	<p>Диаметр, материал труб и протяженность: внутриплощадочные тепловые сети: d=159х4-108х4, сталь ГОСТ 10704-91, 191м; внутренние инженерные сети отопления: ГОСТ 3262-75 d=25, 6м; ГОСТ 10704-91 d=89х3,5, 6м ГОСТ 10704-76 d=15, 817м d=20, 625м d=25, 60м</p>

	<p>д=32, 61м  д=40, 83м  д=50, 170м  д=65, 260м  д=80, 35м  Труба Henco д=16x2,2, 17860м; д=20x2,8, 1280м; д=25x3,5, 400м</p>
Задвижки, вентили, краны на системах отопления	<p>Количество: 712  Задвижек: 4шт  Ру 1,0 Мпа 30ч6бр  Вентилей: 298шт  Ру 1,6 Мпа 15кч18п1  Кранов: 128шт  Полнопроходной шаровый материал латунь 065ВХХХХА Фирма "Данфосс"  Клапанов: 262шт  Угловой RLV-Y Фирма "Данфосс"  Воздухоотводчиков: 20шт  Латунный 065В8223 Фирма "Данфосс"</p>
Теплообменник	<p>Количество: 10шт  Аппарат теплообменный пластинчатый разборный «ридан» тип НН№14 860U5024 014-31514 w160175 дата изготовления 22.08.2016г.;  Аппарат теплообменный пластинчатый разборный «ридан» тип НН№14 860U5030 014-31517 w160166 дата изготовления 22.08.2016г.;  Аппарат теплообменный пластинчатый разборный «ридан» тип НН№19 860U5028 019-12828 w160170, w160171 дата изготовления 22.08.2016г.;  Аппарат теплообменный пластинчатый разборный «ридан» тип НН№19 860U5022 019-12833 w160177, w160178 дата изготовления 22.08.2016г.;  Аппарат теплообменный пластинчатый разборный «ридан» тип НН№19 860U5023 019-12831 w160176, дата изготовления 22.08.2016г.;  Аппарат теплообменный пластинчатый разборный «ридан» тип НН№07 860U5026 007-13190 w169931, дата изготовления 22.08.2016г.;  Аппарат теплообменный пластинчатый разборный «ридан» тип НН№07 860U5026 007-13189 w169931, дата изготовления 22.08.2016г.;  Аппарат теплообменный пластинчатый разборный «ридан» тип НН№19 860U5029 019-12830 w160167, дата изготовления 22.08.2016г.;  Аппарат теплообменный пластинчатый разборный «ридан» тип НН№19 860U5027 019-12829 w160168, w160169 дата изготовления 22.08.2016г.;  Аппарат теплообменный пластинчатый разборный «ридан» тип НН№19 860U5025 019-12832 w160179, w160180 дата изготовления 22.08.2016г.;</p>
Радиаторы: V N-compact	Количество: 53шт      Материал: сталь
Насосы:	<p>- Автоматическая насосная установка пожаротушения;  Q=32м<sup>3</sup>/час, Н=84м, эл/дв. N=15кВт  - Автоматическая насосная установка с преобразователем частоты серии Grundfos.  Q=12,2м<sup>3</sup>/час, Н=43м, эл/дв. N=2,2кВт каждый насос  - Дренажные насосы в прямках Q=6,5м<sup>3</sup>/час, Н=8м, эл/дв. N=750Вт  Марка:  Grundfos CR 45-4-2  Grundfos I/1 CR 32-6+ABP  Grundfos Unilift CC9</p>
Трубопроводы холодной воды:	<p>Диаметр, материал и протяженность:  ГОСТ10704-91  108x4 - 62,68x2=125,36м  108x3,5 - 16x2=32м  89x4 - 104,7x2=209,4м  89x3,5 - 40x2=80м  57x4 - 464x2=928м  57x3,5 - 4,8x2=9,6м  57x3 - 76,8x2=153,6м  76x2,8 - 46,08x2=92,16м  45x2,8 - 18,4x2=36,8м  38x2,8 - 58,8x2=117,6м</p>

	<p>ГОСТ 3262-75*</p> <p>40 – 9,1х2=18,2м</p> <p>32 – 286х2=572м</p> <p>25 – 33х2=66м</p> <p>15 – 92х2=184м</p> <p>Труба PN16</p> <p>40(32) – 276,4х2=552,8м</p> <p>32(25) – 240,5х2=481м</p> <p>25(20) – 349,7х2=699,4м</p> <p>20(15) – 1365,46х2=2730,92м</p>
Трубопроводы горячей воды:	<p>Диаметр, материал, протяженность:</p> <p>ГОСТ 10704-91</p> <p>57х3 – 35,2х2=70,4м</p> <p>ГОСТ 3262-75*</p> <p>65 – 50х2=100м</p> <p>50 – 10х2=20м</p> <p>40 – 34х2=68м</p> <p>32 – 135,44х2=270,88м</p> <p>25 – 6х2=12м</p> <p>15 – 24х2=48м</p> <p>Труба PN16</p> <p>40(32) – 690,6х2=1381,2м</p> <p>32(25) – 284,4х2=568,8м</p> <p>25(20) – 292,1х2=584,2м</p> <p>20(15) – 1422х2=2844м</p> <p>Труба PN20</p> <p>40(32) – 188,6х2=377,2м</p> <p>32(25) – 16х2=32м</p> <p>25(20) – 128,7х2=257,4м</p>
Трубопроводы канализации:	<p>Диаметр, материал и протяженность:</p> <p>1. 32мм. оцинкованная сталь ГОСТ3262-75* 36м;</p> <p>2. 110мм ПВХ 122м;</p> <p>3. 160мм ПВХ 53,4м.</p> <p>4. 50мм ППР 1008м;</p> <p>5. 110мм ППР 478м.</p>
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения:	<p>Количество: 812</p> <p>Задвижек: 4шт</p> <p>Задвижка параллельная с выдвижным шпинделем, фланцевая с ручным управлением Ру=1,0 МПа;</p> <p>Вентилей: 288шт</p> <p>Вентиль запорный пожарный с муфтовым и цапковыми присоединительными концами, латунным</p> <p>ТУ 20-07-225-78 1Б1р</p> <p>Кранов: 364шт</p> <p>Кран шаровой полнопроходной муфтовый, кран трехходовый</p> <p>Дисковый поворотный затвор, межфланцевый с ручным управлением Ру=1,0 МПа</p> <p>Затворов: 124шт</p> <p>латунный с резьбовым соединением</p> <p>Воздухоотводчиков: 8шт</p> <p>Ру=1.6МПа</p> <p>Клапанов: 24шт Ру=1.6МПа</p>
Сигнализация:	<p>Вид сигнализации:</p> <p>1. Автоматическая пожарная сигнализация:</p> <p>пульт контроля и управления С2000М (ЗАО НПВ «Болид»)-3шт;</p> <p>контрольно-пусковой блок С2000-КПБ (ЗАО НПВ «Болид»)-27шт;</p> <p>блок контроля и индикации С2000-БКИ (ЗАО НПВ «Болид»)-16шт;</p> <p>блок релейный С2000-СП1 исп.01 (ЗАО НПВ «Болид»)-2шт;</p> <p>сигнально-пусковой блок С2000-СП4-220 (ЗАО НПВ «Болид»)-173шт;</p> <p>устройство коммутационное УКВК/04 (ЗАО НПВ «Болид»)-1шт;</p> <p>контроллер 2-х проводной линии С2000-КДЛ (ЗАО НПВ «Болид»)-56шт;</p> <p>модуль речевого оповещения Рупор-200 (ЗАО НПВ «Болид»)-8шт;</p> <p>блок разветвительно-изолирующий БРИЗ (ЗАО НПВ «Болид»)-112шт;</p> <p>блок бесперебойного питания РИП-24 (исп.06) ЗАО НПВ «Болид»-14шт;</p>

	<p>аккумуляторная батарея (для РИП-24) 12В, 4,5Ач АКБ 12-4,5-28шт;  аккумуляторная батарея (для Рупор-200) 12В, 18Ач АКБ 12-18-16шт;  устройство контроля линий связи и пуска базовое УКЛСиП РП  УКЛСиП – 116шт;  прибор приемный охранно-пожарный Сигнал-20П SMD (ЗАО НПВ  «Болид»)-2шт;  прибор приемный охранно-пожарный С2000-4 (ЗАО НПВ «Болид»)-  23шт;  адресный релейный блок С2000-СП2 (ЗАО НПВ «Болид»)-1шт;  извещатель дымовой, адресно-аналоговый ИП-212-34А (ДИП-34А)  ЗАО НПВ «Болид»-285шт;  извещатель пожарный ручной адресный ИПР 513-3АМ исп.01 ЗАО  НПВ «Болид»-349шт;  элемент дистанционного управления электроконтактный ЭДУ 513-3м  ЗАО НПВ «Болид»-292шт;  извещатель пожарный адресный тепловой С2000-ИП-02-02 ЗАО НПВ  «Болид»-810шт;  оповещатель звуковой Маяк-24-3М1 Электротехника и Автоматика-  598шт;  табло световое с пиктограммой «Выход» Кристал24 Электротехника и  Автоматика-270шт;  табло световое с пиктограммой «Стрелка в право» Кристал 24  Электротехника и Автоматика-8шт;  табло световое с пиктограммой «Стрелка влево» Кристал 24  Электротехника и Автоматика-16шт;  извещатель магнитоконтактный адресный С-2000-СМК Эстет ЗАО  НПВ «Болид»-16шт;  ШКП-18 ЗАО НПВ «Болид»-10шт;  ШКП-30 ЗАО НПВ «Болид»-2шт;  ШКП-10 ЗАО НПВ «Болид»-13шт;  извещатель пожарный дымовой автономный ИП-212-52СИ ЗАО НПВ  «Болид»-1234шт;  громкоговоритель настенный белый-353шт;  коробка коммутационная КС-4-908шт;  коробка коммутационная JB-730-30шт;  шкаф электротехнический настенный IP55 с монтажной панелью  EMW-10шт;  электротехнический распределительный шкаф IP66 навесной с одной  дверью EMW-4шт;  кабель-канал 100x60 Элекор-288м;  кабель-канал 60x40 Элекор-2780м;  кабель-канал 16x16 Элекор-9910м;  кабель сигнальный КПСЭнг(А)-FRLS 1*2*1,5 ЗАО СПКБ Техно-  3275м;  кабель сигнальный КПСЭнг(А)-FRLS 1*2*0,5 ЗАО СПКБ Техно-  1488м;  кабель сигнальный КПСЭнг(А)-FRLS 2*2*2,5 ЗАО СПКБ Техно-  1592м;  кабель интерфейсный КСБнг(А)-FRLS 2*2*1,13 ЗАО СПКБ Техно-  1276м;  кабель сигнальный КПСЭнг(А)-FRLS 1*2*1 ЗАО СПКБ Техно-37750м;  кабель сигнальный ВВГнг(А)-FRLS 3*1,5 ЗАО СПКБ Техно-167м;  труба ПВХ 16мм гофрированная с протяжкой (100м) ДКС-6863м;  клипса для крепления трубы ПВХ к стене 16мм ДКС-27452шт;  саморез/дюбель многофункциональный 6x35 OMAX-50упак;  хомут пластиковый 150*3,6мм TSL-20упак;  изолента 15ммx25м белая REXANT-10шт;  шкаф управления одной электродвигателем ШУЗ 1-1,1кВт-4шт.</p>
<p>Иное оборудование:</p>	<p>- Трансформаторная блочная подстанция 2БКТП 10кВ;  - Клапана противопожарные:  КПУ-1Н-0-Н-150x150-2*ф-МВ220-сн ООО «ВЕЗА» г. Москва-6шт;  КПУ-1Н-0-Н-Ø125-2*ф-МВ220-сн ООО «ВЕЗА» г. Москва-1шт;  КПУ-1Н-3-Н-700x400-1*ф-МВ220-сн-0 ООО «ВЕЗА» г. Москва-85шт;  КПУ-1Н-3-Н-1000x500-1*ф-МВ220-сн-0 ООО «ВЕЗА» г. Москва-4шт;  КПУ-1Н-3-Н-800x400-1*ф-МВ220-сн-0 ООО «ВЕЗА» г. Москва-2шт;  КПУ-1Н-3-Н-700x300-1*ф-МВ220-сн-0 ООО «ВЕЗА» г. Москва-5шт.</p>

IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества МКД	
Общая площадь:	Земельного участка: 5967 кв.м. В том числе площадь застройки: 2803,95м <sup>2</sup> Бетон шлифованный: 500м <sup>2</sup> Иное покрытие: из резиновой крошки 839м <sup>2</sup> ; тротуарная плитка 430м <sup>2</sup>
Элементы благоустройства:	Детская площадка: 4022 Динамич. игровой панель Пиксели – 1шт; 4030 Динамич. игровой панель Дисконный лабиринт – 1шт; 4034 Игровой комплекс Паровозик – 1шт; 4034 Игровой модуль Детский баскетбол – 1шт; 4034 Игровой модуль Песочница полянка – 1шт; 6109 Игровой модуль вертолетик – 1шт; 6113 Игровой модуль пружинка кабриолет – 1шт; 6204 Качели балансир Птица – 1шт; 6205 Качели балансир рыбка – 1шт; 6323 Качели – 1шт; 6504 Карусель солнышко – 1шт; S1402 Игровой комплекс – 1шт. Спортивный инвентарь: 7702 Тренажер рулевые колеса – 1шт; 7705 Тренажер слалом – 1шт; 7706 Тренажер растяжка – 1шт; 7709 Тренажер альпинист – 1шт; 7711 Тренажер для мышц спины – 1шт; 7727 Тренажер хипс двойной – 1шт; 7824 Спортивный комплекс – 1шт; 7908-Р Спортивное оборудование футбол без сетки – 2шт; W0016 Рукоход с брусками и лавкой для пресса – 1шт; W0031 Спортивный комплекс – 1шт Скамейки: нет Урны: 9024 Арбат двойная подвесная – 6шт Мусорные контейнеры – 6 шт
Ограждение земельного участка:	Протяженность: 190,297м Материал: армированное керамзитобетонное блочное Ворота, количество: 3шт Размер: 4,2х2,6 Материал: металл с покраской
Иные строения:	Эвакуационные выходы из подземного паркинга: 2шт, Площадь: 6,2х2,6х2=32,24м <sup>2</sup> ; Материал: каркас алюминиевый профиль с заполнением из стекла



Директор  
УК «КРЕПОСТЬ» (ООО)

*А.Ф. Хачатрян*  
Хачатрян А.Ф.

М.П.

Собственник

*Иванова Е.И.*  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

*(Иванова)*



**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД**

В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме владеют также частью общедомового имущества. Общее имущество дома - это стены, крыши, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации, предназначенные для использования более чем одним собственником. Состояние общего имущества МКД напрямую влияет на условия проживания в доме. В соответствии с законом, собственники не только владеют общим имуществом, но и несут ответственность за его содержание.

**Общая площадь помещений, находящихся в собственности граждан составляет 26 943 кв.м.**

№ п/п	Перечень услуг	Периодичность	Повторяемость услуг в течение года, раз	Размер платы руб/за кв.м общей площади собственника в месяц
<b>1.</b>	<b>Текущее содержание общего имущества МКД</b>			
<b>1.1.</b>	<b>Содержание придомовой территории (дворники)</b>			
	Подметание внутридомовой и придомовой территории	Согласно графика		<b>1,14</b>
	Очистка ури от мусора	1 раз в 3 дня	122	
	Очистка территории с усовершенствованным покрытием (спортивные площадки, детские площадки)	1 раз в 3 дня	122	
	Подметание снега, уборка наледи	По мере необходимости		
<b>1.2.</b>	<b>Санитарное содержание площадки мусороприемных контейнеров (дворники)</b>			
	Подметание	ежедневно	365	<b>0,19</b>
	Мытьё площадок под мусороприемными контейнерами	1 раз в 2 месяца	6	
	Хозяйственные расходы, инвентарь			
<b>1.3.</b>	<b>Содержание крыш, чердаков, подвалов (уборщицы)</b>			
	Очистка крыши (чердак), мягкой кровли от мусора	1 раз в квартал	4	<b>1,71</b>
	Очистка подвалов от мусора	1 раз в квартал	4	
	Влажная уборка крыши, подвала	1 раз в 2 месяца	12	
<b>1.4.</b>	<b>Содержание подъездов и лестничных клеток (уборщицы)</b>			
	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, влажная уборка кабин лифта и лифтовых холлов 1 этажей	согласно графика		<b>1,71</b>
	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования	согласно графика		
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта X 8	1 раз в месяц	12	
	Мытьё и (или) протирка окон и дверей МОП	1 раз в год	1	
	Влажная протирка элементов лестничных маршей:			
	- стены	1 раз в год	1	
	- почтовые ящики	1 раз в месяц	12	
	- перила	1 раз в месяц	12	
	Хозяйственные расходы, инвентарь			<b>0,37</b>
<b>1.5</b>	<b>Содержание электрооборудования</b>			
	Техническое обслуживание 2 БКТП	согласно договора		<b>0,22</b>
	Проведение испытания проводки электрооборудования	согласно договора		<b>0,25</b>
	Контроль состояния и работоспособности коллективных приборов учета, обслуживание системы электроснабжения МКД	по мере необходимости		<b>0,74</b>
	Расходные материалы	по мере необходимости		<b>0,51</b>

<b>1.6.</b>	<b>Содержание санитарно-технического оборудования</b>		
Техническое обслуживание ИТП систем отопления и горячего водоснабжения	согласно договора		<b>1,63</b>
Проверка работоспособности элементов управления и автоматизации.	согласно графика		<b>0,74</b>
Устранение воздушных пробок в радиаторах и стояках, засоров внутренних канализационных трубопроводов. Консервация и расконсервация системы отопления.	по мере необходимости		<b>0,31</b>
Промывка, опрессовка трубопроводов системы отопления, активирование. Регулировка и испытание системы отопления	1 раз в год		<b>0,14</b>
Проверка энергоэффективности МКД	1 раз в год		<b>0,30</b>
Расходные материалы	по мере необходимости		<b>0,62</b>
<b>1.7</b>	<b>Содержание лифтов</b>		
Техническое обслуживание лифтов Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии	согласно договора		<b>1,35</b>
Экспертиза лифтов	ежегодно		<b>0,12</b>
Расходные материалы	по мере необходимости		<b>0,42</b>
<b>2.</b>	<b>Аварийное обслуживание</b>		
Ликвидация аварийных состояний в МКД путем: локализации аварийного участка и устранения аварийных повреждений в системах отопления, водоснабжения и канализации; ликвидации повреждений во внутренних сетях электроснабжения. Ликвидация сбоев в работе лифтов, комплекса диспетчерского контроля, системы пожарной сигнализации. Проведение работ по освобождению пассажиров из остановившихся лифтов, пуск остановившихся лифтов в работу.	по мере необходимости		<b>0,67</b>
<b>3.</b>	<b>Дератизация, дезинфекция</b>		
Дератизация подвальных помещений, насосной	1 раз в год	1	<b>0,04</b>
Дезинсекция чердака, подвальных помещений, лестничных маршей	2 раза в год	2	
Дезинфекция мусороприемных контейнеров: - летний период (апрель-сентябрь) - зимний период (октябрь-март)	1 раз в два месяца 1 раз в полугодие	3 1	
Дератизация мусороприемных контейнеров	1 раз в год	1	
Дезинсекция мусороприемных контейнеров	1 раз в месяц (май-сентябрь)	5	
<b>4.</b>	<b>Пожарная сигнализация</b>		
Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации	согласно договора		<b>1,67</b>
Расходные материалы	по мере необходимости		<b>0,25</b>
<b>5.</b>	<b>Система вентиляции и дымоудаления</b>		
Проверка состояния вентиляционных каналов	3 раза в год		<b>0,56</b>
<b>6.</b>	<b>Услуги по управлению МКД</b>		<b>7,32</b>
Аренда офисного помещения	согласно договора		<b>3,05</b>
Расходные материалы	по мере необходимости		<b>0,93</b>
<b>ИТОГО по тарифу на содержание МКД</b>		<b>25,25 рублей</b>	

7.	Текущий ремонт общего имущества МКД Без учета материалов	Приложение № 3 к Договору	1,65	
8.	Обслуживание коллективной антенны телевидения		0,43	
9.	Обслуживание системы контроля доступа на территорию ЖК «На Крепостной» (видеодомофон )		110 руб. /точка	
<b>Иные услуги</b>				
№ п/п	Перечень услуг	Периодичность	Повторяемость услуг в течение года, раз	Размер платы руб/за кв.м общей площади в месяц
10.	Услуги консьержей	круглосуточно	365	4,79
11.	Мытье фасадов	1 раз в год	1	4,70

Перечень иных работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, по предоставлению которых Управляющий вправе заключать договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника, в соответствии с нормами действующего законодательства, определяется Управляющей организацией, согласовывается с Советом МКД и не требует внесения изменений в Договор управления.

Директор  
УК «КРЕПОСТЬ» (ООО)



*[Handwritten signature]*

Хачатрян А.Ф.

М.П.

Собственник

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

(Ф.И.О. полностью, подпись)

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД**

№ п/п	Наименование работ	Продолжительность работ, дата начала работ	Размер платы руб/за кв.м общей площади собственника в месяц	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период (с учетом наладочных работ)	С 15 марта 1000 кв.м – 5 рабочих дней	0,80	На летний сезон
	Подготовка к эксплуатации в зимний период (с учетом наладочных работ)	С 15 сентября 1000 кв.м – 5 рабочих дней	1,23	На зимний сезон
<b>2.</b>	<b>Фундаменты</b>			
	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.	20 рабочих дней с 01 апреля	Согласно согласованной смете	1
<b>3.</b>	<b>Стены и фасады</b>			
	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков композитных панелей, ремонт фасадных стекол; частичная смена отдельных элементов. Заделка швов и трещин; укрепление и окраска.	Два месяца (не считая поставки оборудования) с 01 июня	Согласно согласованной смете	1
<b>4.</b>	<b>Крыши (чердаки)</b>			
	Антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других составляющих, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	Два месяца с 01 марта	Согласно согласованной смете	1
<b>5.</b>	<b>Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами, навесы для контейнеров-мусоросборников</b>			
	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	10 рабочих дней с 01 марта	Согласно согласованной смете	1
<b>6.</b>	<b>Полы в помещениях общего пользования</b>			
	Замена, восстановление отдельных участков.	2 месяца с 01 октября	Согласно согласованной смете	1
<b>7.</b>	<b>Внутренняя отделка помещений общего пользования</b>			
	Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.	2 месяца с 01 октября	Согласно согласованной смете	1
<b>8.</b>	<b>Центральное отопление</b>			
	Установка (замена) и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального	2 месяца (не считая поставки оборудования)	Согласно согласованной смете	На зимний сезон

отопления включая индивидуальные тепловые пункты.	с 01 мая		
<b>9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение</b>			
Установка (замена) и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки.	2 месяца (не считая поставки оборудования) с 01 мая	Согласно согласованной смете	1
<b>10. Электроснабжение и электротехнические устройства</b>			
Установка (замена) и восстановление работоспособности электроснабжения зданий, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	2 месяца (не считая поставки оборудования) с 01 мая	Согласно согласованной смете	1
<b>11. Вентиляция</b>			
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.	2 месяца (не считая поставки оборудования) с 01 мая	Согласно согласованной смете	1
<b>12. Специальные общедомовые технические устройства</b>			
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств (домофон, видеонаблюдение, кабельное телевидение и тп.)	1 месяц с 01 февраля	Согласно согласованной смете	1
<b>13. Внешнее благоустройство</b>			
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, детских, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников.	1 месяц с 01 мая	Согласно согласованной смете	1
<b>14. Лифты</b>			
Ремонт и восстановление	10 календарных дней (не считая поставки оборудования) с 01 июля	Согласно согласованной смете	1

ПОДПИСИ СТОРОН

Директор  
УК «КРЕПОСТЬ» (ООО)



Хачатрян А.Ф.

М.П.

Собственник

Царькова Г.К. (Царькова)  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

**ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ И ИНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МКД**

№ п/п	Наименование документа		Количество листов	Примечание	Форма документа
<b>I. Техническая документация</b>					
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом Корпус 1 с экспликацией и поэтажными планами		132		оригинал
2.	Технический паспорт на многоквартирный дом Корпус 2 с экспликацией и поэтажными планами		147		оригинал
3.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости на многоквартирный дом Корпус 1		266	Кадастровый номер 23:37:0101012:110	оригинал
4.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости на многоквартирный дом Корпус 2		240	Кадастровый номер 23:37:0101012:337	оригинал
5.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию			№ 23-301000-83-2017 от 18.12.2017г.	оригинал
6.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности	6.1. Инженерных коммуникаций	2	№2 от 16.09.2016г. пусконаладка автоматической системы пожарной сигнализации; Акт №1 от 25.11.2017г.о проведении входного контроля Акт №3 от 25.11.2017г. измерения сопротивления изоляции электропроводок	оригинал
			3		
			1		
	6.2. Электрического оборудования		33	Технический отчет №177 от 26.09.17г., Технический отчет №176 от 25.09.17г.; Технический отчет №25 от 21.02.18г.; Технический отчет №5/14 от 31.05.17г.	оригинал
			38		
			28		
			53		
	6.3. Санитарно-технического оборудования	105	Прошиты, пронумерованы	оригинал	
	6.4. Иного, обслуживающего более одного помещения в МКД оборудования		1	Акт испытания на плотность и прочность ИТП №1 Литер1 от 22.08.2017г. Акт испытания на плотность и прочность ИТП №2 Литер2 от 22.08.2017г.	оригинал
			1		
	6.5. Отдельных конструктивных элементов МКД (крыши, ограждающие конструкции, несущие и ненесущие конструкции объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества		1	Протокол №1899 испытания ограждения кровли от 27.04.2018г. Протокол №1900 испытания ограждения от 27.04.2018г. Протокол №1901 испытания пожарной лестницы (стремянки) от 27.04.2018г. Протокол №1902 испытания пожарной	оригинал
	1				
	1				

		1	лестницы (стремянки) от 27.04.2018г. Протокол №1903 испытания ограждений балконов от 27.04.2018г. Протокол №1904 испытания ограждений балконов от 27.04.2018г. Протокол №1905 испытания ограждений лестниц от 27.04.2018г. Протокол №1906 испытания ограждений лестниц от 27.04.2018г. Протокол №1907 испытания ограждений лестниц от 27.04.2018г.	
7.	Инструкция по эксплуатации МКД	82		оригинал
<b>II. Иные, связанные с управлением МКД, документы</b>				
1.	Кадастровая выписка о земельном участке	9	05.06.2017 №23/201/002/2017-1781	оригинал
2.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	5	№ 23-301000-83-2017 от 18.12.2017г.	оригинал
3.	Проектная документация на МКД, в соответствии с которой осуществлено строительство		18-13-1-КЖ Пристройка. Литер1 в осях Т-С и 11-12 лист 1-59; 18-13-1-КЖ Пристройка. Литер1 в осях Т-С и 11-12 лист 60-136; 18-13-1-КЖ Пристройка. Литер1 в осях Т-С и 4-5; 18-13-2-КЖ Пристройка. Литер2 в осях А-В и 1-3; 18-13-2-КЖ Пристройка. Литер2 в осях А-Б и 8-9; 18-13-1-КЖ Литер1 лист 1-99; 18-13-1-КЖ Литер1 лист 100-169; 18-13-1-КЖ Литер1 лист 170-229; 18-13-1-КЖ Литер1 лист 230-279; 18-13-1-КЖ Литер1 лист 280-329; 18-13-1-КЖ Литер1 лист 330-489; 18-13-1-КЖ Литер1 лист 490-548; 18-13-2-КЖ Литер2 лист 1-49; 18-13-2-КЖ Литер2 лист 50-109; 18-13-2-КЖ Литер2 лист 110-169; 18-13-2-КЖ Литер2 лист 170-219; 18-13-2-КЖ Литер2 лист 220-259; 18-13-2-КЖ Литер2 лист 260-299; 18-13-2-КЖ Литер2 лист 300-399; 18-13-2-КЖ Литер2 лист 400-465; 18-13-2-КЖ Литер2 лист 466-516; 18-13-3.1-КЖ Подземная парковка Литер3. БС-1;	оригинал

		<p>18-13-3.2-КЖ Подземная парковка Литер3. БС-2;  18-13-3.3-КЖ Подземная парковка Литер3. БС-3;  18-13-3.4-КЖ Подземная парковка Литер3. БС-4;  18-13-3.5-КЖ Подземная парковка Литер3. БС-5;  18-13-3.6-КЖ Подземная парковка Литер3. БС-6;  474/13-ПС Раздел 9 часть 1;  474/13-ПС Раздел 9 часть 2;</p> <p>18-13-1-ЭМ Литер1  Силовое электрооборудование;  18-13-2-ЭМ Литер2  Силовое электрооборудование;  18-13/К-1-ЭЭ Раздел10<sup>1</sup>;  18-13/К-2-ЭЭ Раздел10<sup>1</sup>;  18-13/К-БЭ;  18-13/К-ЭС  18-13-1-ВК;  18-13-2-ВК;  18-13-3-ВК;  18-13/К4-ПЗ;</p> <p>18-13/К4-1-АР Раздел3  Архитектурные решения.  Литер1;  18-13/К4-2-АР Раздел3  Архитектурные решения.  Литер2;  18-13/К4-3-АР Раздел3  Архитектурные решения.  Литер3;</p> <p>18-13/К-ИОС2.3  Внутриплощадочные сети водоснабжения и водоотведения;  18-13/К-1-ИОС4.1  Подраздел 4 Отопление, вентиляция  кондиционирование воздуха, тепловые сети  Литер1;  18-13/К-2-ИОС4.1  Подраздел 4 Отопление, вентиляция  кондиционирование воздуха, тепловые сети  Литер2;</p> <p>474/13-ПБ1 Раздел 9  Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;  474/13-ПБ2 том 9.2  Раздел9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» часть2  «Автоматизация противопожарных мероприятий».  474/13-ПБ3 том 9.3  Раздел9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» часть3.  Автоматическая система пожаротушения и противопожарного водопровода парковки.</p>	
--	--	--	--



			<p>18-13-1-ТМ Литер1. Тепломеханические решения. ИТП;</p> <p>18-13-2-ТМ Литер2. Тепломеханические решения. ИТП;</p> <p>18-13/К-ПЗУ Схема планировочной организации земельного участка;</p> <p>18-13/К-2БКТП-КР Раздел4 Конструкция фундаментов трансформаторной подстанции;</p> <p>18-13/К-ИОС4.4 Подраздел4 Книга7 Внутриплощадочные тепловые сети;</p> <p>18-13/К-ИОС1.1 Подраздел1 Книга4 Внутриплощадочные электрические сети;</p> <p>18-13-НВК Рабочая документация. Внутриплощадочные сети водопровода и канализации;</p> <p>18-13-ТС Рабочая документация. Внутриплощадочные тепловые сети;</p> <p>18-13/К-1-КР Раздел4 Конструктивные и объемно-планировочные решения. Литер1;</p> <p>18-13/К-2-КР Раздел4 Конструктивные и объемно-планировочные решения. Литер2;</p> <p>18-13/К-3-КР Раздел4 Конструктивные и объемно-планировочные решения. Литер3;</p> <p>474/13-ПТ.1 Установки водяного пожаротушения. Технологическая часть;</p> <p>474/13-ПТ.2 Установки водяного пожаротушения. Автоматизация.</p>	
4.	Положительное заключение экспертизы проектной документации	50 18 8 12	<p>№ 2-1-1-0046-14 от 30.04.2014г.;</p> <p>№ 23-1-2-0192-15 от 30.12.2015г.;</p> <p>№ 23-2-1-2-0036-17 от 29.03.2017г.;</p> <p>№ 23-2-4-2-0183-17 от 23.11.2017г.</p>	оригинал
5.	Акты освидетельствования скрытых работ	617	Прошиты, пронумерованы	оригинал
6.	Протокол радиационного обследования	19	№ А12.10.17 от 30.03.2017 года	оригинал
7.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	1	Разрешение на допуск в эксплуатацию электроустановки № 17-21/311 от 08.11.2017г.	оригинал
8.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	2	Акт об осуществлении технологического присоединения №367796 от 13.11.2017г.	оригинал

9.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	38	Прошиты, пронумерованы	оригиналы
10.	Паспорта на приборы учета: механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование	Брошюрованы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ВСТ-50X №046679;</li> <li>- ВСТ-65X №046711;</li> <li>- Меркурий 230 ART-03 CLN 23937272 19.08.2015г.;</li> <li>- Меркурий 230 ART-03 CLN 23937289 19.08.2015г.;</li> <li>- Меркурий 230 ART-03 CLN 23937272 19.08.2015г.;</li> <li>- Меркурий 230 AM-01 24419915 15.09.2015г.;</li> <li>- Меркурий 230 AM-01 24419971 15.09.2015г.;</li> <li>- Меркурий 230 AM-01 24419938 15.09.2015г.;</li> <li>- Меркурий 230 AM-01 24419957 15.09.2015г.;</li> <li>- Меркурий 230 AM-01 24419909 15.09.2015г.;</li> <li>- Меркурий 230 AM-02 24407429 04.09.2015г.;</li> <li>- Меркурий 230 AM-01 24419942 15.09.2015г.;</li> <li>- Тепловычислитель ТВ7 РЭПР.407290.007 ПС №16-027985;</li> <li>- Тепловычислитель ТВ7 РЭПР.407290.007 ПС №16-027982;</li> </ul>	оригиналы
11.	Реестр передачи в Управляющую организацию комплектов проектной и исполнительной документации	1		оригинал

Примечание\* Необходимость разработки дополнительных документов и (или) обновления включены в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД.

ПОДПИСИ СТОРОН

Директор  
УК «КРЕПОСТЬ» (ООО)



Хачатрян А.Ф.

М.П.

Собственник

Царикова Г.К. (Царикова)  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕДОСТАТКОВ**

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Срок выполнения ремонта после получения заявки Управляющей организацией
<b>I. Аварийные работы</b>		
1.	Протечки в отдельных местах кровли	Не более 1 суток
2.	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентелях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовой системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжения	Незамедлительно
4.	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающего МКД. Отключение системы питания МКД или силового электрооборудования	Незамедлительно
5.	Неисправности на водно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых систем электроснабжения	Незамедлительно
8.	Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в МКД	Незамедлительно
<b>II. Прочие непредвиденные работы</b>		
1.	Повреждение водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен, расстройство их креплений	Не более пяти суток
2.	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций МКД и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
3.	Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования В зимнее время: В летнее время:	Не более 1 суток Не более 5 суток
4.	Неисправность входных дверей в подъездах	Не более 1 суток
5.	Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки стен помещения общего пользования.	Не более 5 суток (с незамедлительным принятием мер безопасности)
6.	Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
7.	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования	Не более 3 суток
8.	Неисправности лифтов (в отдельном Корпусе): Одного из четырех Двух из четырех Трех из четырех или неисправность всех лифтов	Не более 3 суток Не более 2 суток Не более 1 суток
9.	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке МКД, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
10.	Неисправности в системах дымоудаления, вентиляции, системы пожарной безопасности в помещениях общего пользования, способные вызвать отравления граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания.	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Директор

УК «КРЕПОСТЬ» (ООО)

Хачатрян А.Ф.

М.П.

Собственник

Варкова Наталья Кузьминична / Варкова  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

**ТАРИФЫ НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И НОРМАТИВЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Управляющая организация заключает договора с Исполнителями коммунальных услуг от имени и за счет собственников.

Наименование коммунальной услуги	Утверждающий документ	Единица измерения	Тариф, руб.
Отопление (теплоснабжение) Горячее водоснабжение	Договор теплоснабжения № 101 от 05.06.2018г. между ООО «Тепловик» и УК «Крепость» (ООО)	Гкал	С 01.07.2018г. – 1477,75 руб (без учета НДС)
Холодное водоснабжение		Куб.м.	
Водоотведение		Куб.м.	
Электроэнергия		КвГч	
Вывоз ТКО	Договор № 13/ТКО/18 на оказание услуг по сбору, вывозу и передаче на размещение твердых коммунальных отходов от 10.06.2018г.	1 кв. м общей площади	По факту

Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденными РЭК ДТЦ Краснодарского края и решением Администрации МО г-к Анапа на соответствующий календарный год.

Директор  
УК «Крепость» (ООО)

М.П.



Хачатрян А.Ф.

Собственник

Царькова З.И. (Царькова)  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД**

№ п/п	Услуги по управлению МКД, по расчету, приему платежей за ЖКХ	Периодичность
1.	Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД, надлежащее содержание общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД	Постоянно
2.	Принятие управляющей организацией МКД в управление или его вывод из управления	По мере необходимости
3.	Ведение технической документации и базы данных по объектам МКД, составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам здания, инженерных сетей	Постоянно
4.	Анализ сложившегося состояния, находящегося в управлении МКД, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания МКД	Постоянно
5.	Планирование работ по ремонту МКД. Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приема произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств	По мере необходимости
6.	Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов	По мере необходимости
7.	Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием МКД	Постоянно
8.	Контроль и обеспечение работ по подготовке МКД к сезонным условиям эксплуатации	Постоянно
9.	Ведение учета ремонтных работ, составление списка требуемых работ по обслуживанию и ремонту МКД	Постоянно
10.	Предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства	По мере необходимости
11.	Прием и регистрация диспетчерской службой заявок, выяснение их причин. Оперативное решение вопроса о направлении бригад на места аварий. Ведение диспетчерского журнала	Постоянно
12.	Осуществление связи с работниками ремонтных бригад, находящихся на линии, для ведения оперативного контроля за ходом ликвидации аварии и предупреждения нарушения хода выполнения работ, а также причин, их вызвавших	По мере необходимости
13.	Осуществление расчетов с подрядными организациями за реализованные работы, услуги в соответствии с актами выполненных работ (поставленных услуг)	По мере необходимости
14.	Применение штрафных санкций к подрядным организациям, осуществляющим работы по обслуживанию и (или) ремонту общего имущества МКД в соответствии с заключенными договорами	По мере необходимости
15.	Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных цен на обслуживание и ремонт МКД	По мере необходимости
16.	Разработка и юридическое сопровождение договоров с организациями, обслуживающими МКД и поставщиками коммунальных услуг. Контроль за выполнением договорных обязательств подрядными организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам. Обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг. Расторжение договоров в судебном порядке или по соглашению сторон	Постоянно
17.	Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договору управления	Постоянно
18.	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам нанимателей и карточкам учета собственников в МКД	Постоянно
19.	Подготовка данных для перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги и его проведение при изменении тарифов на ЖКХ: - при временном отсутствии потребителей по месту жительства - при отклонении качества показателей качества ЖКУ от нормативного уровня; - при уточнении показаний приборов учета	По мере необходимости
20.	Обеспечение оформления счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг	Постоянно

21.	Анализ информации о поступлении денежных средств собственников в оплату ЖКУ. Выявление потребителей, имеющих задолженность по оплате платежей за ЖКУ. Обеспечение поступления оплаты собственниками МКД за жилищно-коммунальные услуги	Ежемесячно
22.	Начисление пени в установленном договором согласно законодательству Российской Федерации размере при нарушении потребителями сроков внесения платежей за ЖКУ	По мере необходимости
23.	Работа с собственниками МКД по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений.	По мере необходимости
24.	Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности	По мере необходимости
25.	Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и предоставлением жилищно-коммунальных услуг. Подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления	По мере необходимости
26.	Прием показаний квартирных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения (по телефону или письменно)	Ежемесячно
27.	Контроль переданных показаний квартирных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения	Ежеквартально
28.	Снятие показаний общедомовых приборов учета горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения	Ежемесячно
29.	Выявление случаев безучетного пользования ресурсами и самовольных подключений с составлением актов по выявленным нарушениям.	Постоянно
30.	Ведение лицевых счетов собственников, выдача справок	По мере необходимости

Директор  
УК «Крепость» (ООО)



*(Handwritten signature)*

Хачатрян А.Ф.

Собственник

*Царькова М.И. (Царькова)*

(Ф.И.О. полностью, подпись)

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**по эксплуатации жилого (нежилого) помещения и общего имущества,**  
**находящихся в МКД**

В соответствии с требованиями действующего законодательства, технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим собственником квартиры или привлеченными им третьими лицами, собственник квартиры обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации Квартиры и соблюдать ее положения в течение всего срока ее эксплуатации.

Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества. После подписания передаточного акта собственник получает право фактически владеть и пользоваться Квартирой, несет бремя ее содержания и несет ответственность за правильную ее эксплуатацию.

За действия (бездействия) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Квартиры, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба.

**Требования пожарной безопасности**

Не допускается снимать, переоборудовать либо закрывать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

Запрещается отделка лоджий внутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.

**Навесной вентилируемый фасад**

Навесной вентилируемый фасад является единым конструктивным элементом здания, который помимо эстетической функции, также выполняет функцию ограждающей конструкции. Любое вмешательство в элементы конструкции навесного вентилируемого фасада может повлечь за собой нарушение целостности всего фасада и причинение вреда.

Запрещается: менять окна, стекла, уплотнители, каким-либо иным образом вмешиваться в конструкцию навесного вентилируемого фасада, вносить любые изменения по облику, вывешивать любые конструкции, кондиционеры, антенны, рекламы (о продаже имущества, о сдаче в аренду и т.д.).

В случае возникновения необходимости закрыть вентилируемую решетку, необходимую для работы кондиционеров, указанные действия следует проводить с применением оконного сэндвича, по тону соответствующему тону обрешетки (тон RAL 5000).

При установке москитных сеток также необходимо соблюсти цветовой фон фасада (тон RAL 5000).

**Электроосвещение, электрооборудование**

В коридорах на этажах находятся квартирные электрощиты (ЩК), в которых установлены электросчетчик, вводной автомат.

Квартиры оборудованы распределительным щитом с устройством защитного отключения (УЗО) и автоматы разделенные на группы освещения, розеточной сети и на электроплиту.

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин нулевого и заземляющего провода при помощи специалистов;
- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне для прокладки, проводки коммуникаций) и проделывать отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов, необходимо проводить учитывая скрытую прокладку кабелей в полах (смотреть исполнительные схемы).
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.
- Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.
- Не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов в туалетных и ванных комнатах во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника.

## **Вентиляция и кондиционирование**

Вентиляция жилой части здания с естественным побуждением через вытяжные вентиляционные каналы, проложены в ограждающих шахтах. Приток воздуха в помещения – неорганизованный, через фрамуги окон. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах.

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Нормальная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день. Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

Не допускается устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции.

Кондиционеры устанавливаются собственниками, в четко отведенных местах, а именно – на лоджиях, непосредственно за вентиляционной решеткой.

Количество и высота расположения наружных блоков кондиционера определяются собственником самостоятельно.

Отгораживать, закрывать и изолировать кондиционер от помещения допустимо с условием выполнения ограждающей конструкции из гипсокартона, пластика или иного материала, с применением утепляющих и шумопоглощающих материалов. Слив конденсата должен осуществляться исключительно в специально предусмотренную дренажную систему или в хозяйственно-бытовую канализацию квартиры.

## **Центральное отопление. Радиаторы**

Теплоснабжение объекта принято от наружной теплосети через индивидуальные тепловые пункты (ИТП), оснащенные узлом ввода и учета тепла.

В домах приняты поквартирные системы отопления – двухтрубные, горизонтальные, вентилируемые. Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

**Устройство водяных теплых полов, запитанных от общей системы теплоснабжения, категорически запрещено. В случае необходимости рекомендовано устройство электрических теплых полов.**

Собственник самостоятельно устанавливает радиаторы отопления (согласно требований проектной документации). В целях бесперебойной работы системы отопления жилого дома, запрещается устройство радиаторов, не предусмотренных проектом, как то: дополнительный радиатор, радиатор большей мощности.

## **Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах.

Обеспечение горячей водой производится по трубопроводам от ИТП, расположенного в техническом этаже здания.

Собственники квартир обязаны:

- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

## **Санитарно-эпидемиологические требования**

Собственники квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в порядке балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подвезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.



#### Общие рекомендации:

- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Длительная (более 30 минут) парковка автотранспорта во дворе запрещена.
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

#### Переоборудование и перепланировка квартир

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фасадов, фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасада;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

Изменения в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, будут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

С настоящей Инструкцией ознакомлен Царьсова М. В., обязуюсь строго соблюдать выданные рекомендации как в период проведения ремонтных работ, так и в период эксплуатации квартиры.

Всю ответственность за виновное причинение вреда общему имуществу многоквартирного дома либо имуществу третьих лиц, принимаю на себя.

«29» января 2019 г.

Царьсова