Договор № 540/18
управления многоквартирным домом

г. Южно-Сахалинск 21.12.2018 г.

Муниципальное унитарное предприятие «ТЕПЛО» Корсаковского городского округа, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Цопанова Руслана Валериевича, действующего на основании Устава предприятия, с одной стороны и

Акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице генерального директора Осипова Геннадия Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация в соответствии с единоличным решением собственника всех помещений в многоквартирных жилых домах от 01 ноября 2016 г., принятого на основании ч.7 ст. 46 ЖК РФ, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домами, расположенными по адресу: **Сахалинская область, Корсаковский район, г. Корсаков, ул.Парковая, д. 13/2,** по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется использовать общее имущество в многоквартирном доме в строгом соответствии с его назначением.

В целях организации предоставления коммунальных услуг Собственник делегирует Управляющей организации полномочия по представлению своих интересов в ресурсоснабжающих организациях по осуществлению начисления платы за отпущенные коммунальные услуги (электроэнергия, водоснабжение, водоотведение) непосредственно нанимателями.

1.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системе горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - входные соединения клеммы автоматических включений, расположенных в этажном щитке.
- на системе газоснабжения - верхняя граница отключающего устройства (кран шаровой приварной) между внутриквартальной газораспределительной сетью и фасадной обвязкой; между фасадной обвязкой, являющейся общим имуществом МКД и внутриквартирной системой газоснабжения с установленным газовым оборудованием (на отопление и пищеприготовление) – наружная часть стены.

1.3. Перечень услуг и работ по текущему содержанию имущества в многоквартирном доме установлен постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в

многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Собственник делегирует Управляющей организации полномочия по осуществлению организации регистрационного учета нанимателей жилых помещений, на основании договора коммерческого найма квартиры.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 1,2 к настоящему Договору.

2.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии.

Телефон диспетчерской службы: 2-25-31

2.1.4. Вести и хранить документацию на многоквартирный дом.

2.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и/или Нанимателя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

2.1.6. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.

2.1.7. Обеспечить Собственника и Нанимателя информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.8. Согласовать с Собственником и/или Нанимателем время доступа в помещение не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения плановых работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.9. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

2.1.10. По требованию Собственника производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

2.1.11. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год по письменному заявлению уполномоченного лица, в течение 30 календарных дней с даты получения соответствующего заявления.

2.1.12. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

2.1.13. Предоставлять уполномоченным представителям Собственника, либо лицам их представляющим, по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.14. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока

его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации или Собственнику.

2.1.17. Осуществлять иные обязанности, определенные действующим жилищным законодательством Российской Федерации и подзаконными нормативными актами.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника, поставив его и Нанимателя жилого помещения в известность о дате и времени такого осмотра.

2.2.3. Предупреждать Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

2.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

2.2.5. Своевременно и полностью получать от Нанимателя оплату на условиях настоящего Договора.

Плата за услуги, оказываемые для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения, включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном дом.

Оплата Нанимателями коммунальных услуг осуществляются напрямую в ресурсоснабжающие организации. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника.

2.2.6. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества.

2.2.8. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ним и Нанимателем сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в любое время).

2.2.9. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, с письменного согласия Собственника, при этом переуступка прав и обязанностей по настоящему Договору, допускается при письменном согласии другой Стороны.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

2.3.2. Предоставлять Управляющей компании информацию о Нанимателях (контактные телефоны, адреса), помещений на случай устранения аварийных ситуаций.

2.3.3. Предоставить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Самостоятельно заключить договор на обслуживание газового оборудования, нести ответственность за техническую безопасностью при его эксплуатации, принимать все необходимые меры по его обслуживанию в соответствии с законодательством РФ.

2.3.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.3.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.3.7. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме обеспечить доступ Управляющей компании к помещениям Собственника

2.3.9. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) соблюдать влажностный режим и держать полностью открытыми вентиляционные отверстия.

в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не устраивать заградительных конструкций, мешающих осуществлять доступ к инженерным сетям.

д.) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

е) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

ж) не использовать мусоропровод (при его наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования; соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 6-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

и) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.10. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

2.3.11. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного

санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

2.3.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в любое время).

2.3.13. Определить ответственное лицо для представления своих интересов перед Управляющей организацией.

2.3.14. Осуществлять через Нанимателей оплату коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в порядке определенном законодательством Российской Федерации ресурсоснабжающим организациям.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Контролировать через уполномоченное лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома, а также качество услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.5. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Цена Договора и порядок взаиморасчетов

3.1. Цена Договора по услугам (работам) за содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома на момент заключения составляет **32,94 (тридцать два) рубля 94 копеек на 1 м^2 площади жилого помещения (квартиры) Собственника.**

Плата за оказанные услуги рассчитывается пропорционально площади заселенных нанимателями жилых помещений.

3.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится Собственником через Нанимателей до 25 числа календарного месяца, на основании платежных документов, выставляемых МУП «ГИАЦ». В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.4. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

Оплата за пустующие помещения производится Собственником на основании выставленного счета, счет-фактуры, акта оказанных услуг, выставленных Управляющей организацией за отчетный период (календарный месяц).

3.5. В случае предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

3.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. Ответственность сторон

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

4.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

4.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Наниматель обязан уплатить Управляющей организации пени (неустойку) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Условия освобождения от ответственности:

4.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника и/или Нанимателя помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) Собственника и/или Нанимателя и лиц, проживающих в помещениях совместно с ним, иных лиц;
- при использовании Собственником и/или Нанимателем общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за необеспечение Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;
- за техническое состояние газового оборудования.

Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

5.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации.
- предоставления отчетности Управляющей организации;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей компании на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

5.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) Нанимателя, проживающего в жилом помещении иных граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, является Акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника, Нанимателя (члена семьи нанимателя,), свидетелей (соседей) и других лиц

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или Нанимателя; описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации. Настоящий Договор может быть расторгнут.

6.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

6.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента принятия решения Собственником в соответствии с ч. 7 ст. 46 ЖК РФ и вступает в силу **с** 21.12.2018 **и распространяет свое действие по** 20.12.2019 **г.**

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: **Сахалинская область, Корсаковский район, г. Корсаков, ул. Парковая, д. 13/2**
2. Перечень обязательных работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:
МУП «ТЕПЛО»
Юридический адрес: Сахалинская область, г. Корсаков, ул. Толстого, д. 76
Почтовый адрес: Сахалинская область, г. Корсаков, ул. Железнодорожная, д. 1
ИНН 6504011820 КПП 650401001
ОГРН 1146504001192
Тел/факс: 8-42435-4-20-34
р/с. 406 028 101 020 021 175 00
к/с. 301 018 103 000 000 007 27
КБ «Долинск» АО г. Южно-Сахалинск
БИК 046401727

Директор

Цопанов Р.В.

М.П.

Собственник:
АО «Сахалинское ипотечное агентство»
Юридический адрес: 693011, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, д.32, офис 246
Фактический/Почтовый адрес: 693007, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. имени Ф.Э. Дзержинского, д. 40, оф. 601
ИНН 6501275110 КПП 650101001.
ОГРН: 1156501005066
Тел/факс: (4242)31-25-31/(4242)31-25-33
E-mail: sakhipoteka@mail.ru
р/с. 407 018 100 080 200 095 43
к/с. 301 018 104 000 000 007 27
ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО)
В Г. ХАБАРОВСКЕ
БИК 040813727

Генеральный директор

Осипов Г.А.

М.П.

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
от «_____ г. № ___

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: город Корсаков Сахалинская область, ул. Парковая, д. 13/2

Границы эксплуатационной ответственности.

1. В состав общего имущества входят:
а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая электрощитовые, тепловые и водомерные узлы, и другое инженерное оборудование;
б) крыши;
в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
2. В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
3. В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
4. В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до

индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т. ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Директор МУП «ТЕПЛО»

Цопанов Р.В.

м.п.

Генеральный директор
АО «Сахалинское ипотечное агентство»

Осипов Г.А.

м.п.

Приложение №2
к договору управления многоквартирным домом
№ __ от «__»_____2018г.

Перечень
обязательных работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

№ п	Наименование работ	Периодичность	Стоимость на 1 м.кв. общей площади (рублей в месяц)
I	*Текущее обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и устройств*		
1	**Электрических сетей и устройств**		
	Освещение лестничных клеток, входов в подъезды, устранение неисправностей электротехнических устройств	по заявкам граждан, плану-графику работ	1,46
	Аварийное обслуживание	постоянно	
2	**Водоснабжения и водоотведения**		
	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование	по заявкам граждан, плану-графику работ	2,19
	Устранение засоров выпусков канализации (до колодца) с проверкой исправности канализационных вытяжек	по заявкам граждан, плану-графику работ	
	Замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов на стояках общего пользования	по заявкам граждан, плану-графику работ	
	Аварийное обслуживание	постоянно	
3	**Центрального отопления**		
	Устранение неисправностей в системах отопления (трубопроводов, приборов, арматуры, расширенных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, мелкий ремонт теплоизоляции	в течение 3 суток	3,1
	Наладка автоматики подпитки расширенных баков	по мере необходимости	
	Наладка и регулировка систем отопления с ликвидацией не прогревов, завоздушивание, замена при течи отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных), крепление трубопроводов и приборов	в течение 3 суток	
	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (консервация и расконсервация системы центрального отопления, регулировка и наладка систем топления)	1 раз в год	
	Аварийное обслуживание	постоянно	
II	*Содержание общего имущества многоквартирного дома*		
1	**Уборка придомовой территории**		
	Подметание территории в летнее время	3 раз в неделю	5,4
	Уборка мусора с газонов	3 раза в неделю	
	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно	

	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 суток	
	Сдвигание свыше выпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки во время снегопада	
	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в дни снегопада	
	Очистка территории от наледи	1 раз в 3 суток во время гололеда	
	Посыпка территории при гололеде	1 раз в неделю при гололеде	
	Очистка крышек люков от наледи и льда	1 раз в неделю при гололеде	
2	**Содержание и техническое обслуживание лифта**		
	Содержание и техническое обслуживание лифта	круглосуточно	5,61
3	**Содержание и уборка лестничных клеток**		
	Влажное подметание лестничных площадок, лифта и маршей	3 раза в неделю	6,02
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	
	Мытье окон	2 раза в год	
	Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов	1 раз в месяц	
4	**Проведение технических осмотров и мелкий ремонт**		
	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора и грязи, листьев и посторонних предметов	по мере необходимости	3,06
	Локализация (прекращение) протечек на кровлях	по мере необходимости	
	Ремонт элементов облицовки стен, лепных изделий и других выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5м	в течение смены с принятием необходимых мер безопасности	
	Устранение не плотностей в дымоходах и воздуховодах	по мере необходимости	
	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен в помещениях общего пользования	по мере необходимости (в течение 10 дней)	
	Восстановление номерных знаков и аншлагов	по мере необходимости	
5	**Управление многоквартирным домом**		3,6
6	**Выпуск квитанции**		2,5
III	*Всего плата за оказание обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества собственников помещений в многоквартирном доме*		32,94

Директор МУП «ТЕПЛО»

Цопанов Р.В.

М.П.

Генеральный директор
АО «Сахалинское ипотечное агентство»

Осипов Г.А.

М.П.