

**АКТ**  
**О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ДОМА.**

**I. Общие сведения о муниципальном доме:**

1. Адрес многоквартирного дома РК, г. Ухта, пгт. Водный, ул. Первомайская, д. № 7
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) **нет**
3. Серия, тип постройки **деревянный, обложенный кирпичом, частично благоустроенный дом**
4. Год постройки 1964 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета **54 % на 10.03.2003г.**
6. Степень фактического износа **54%**
7. Год последнего капитального ремонта **2007г.**
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - **нет**
9. Количество этажей - 1
10. Наличие подвала **нет**
11. Наличие цокольного этажа **нет**
12. Наличие мансарды **нет**
13. Наличие мезонина **нет**
14. Количество квартир **5**
15. Количество нежилых помещений, не предназначенных для обслуживания нескольких помещений, **нет**
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания **нет**
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) **нет**
18. Строительный объем, **589 куб. м**
19. Площадь:
  - а) площадь застройки - **191,9 кв. м**
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) - **137,6 кв. м**
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не предназначенных для обслуживания нескольких помещений) - **нет**
  - г) помещений общего пользования - **13,3 кв.м**
  - д) площадь земельного участка на котором расположен дом – **928,0м2**
20. Количество лестниц - **нет**
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), **нет**
22. Виды благоустройства – **ЦО, ЭС, газоснабжение.**

**II. Состав и состояние муниципального дома**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>I. Помещения общего пользования</b>		
Помещения общего пользования	Количество – 2 шт. Площадь пола – 13,3 кв.м Материал пола - <u>дощатый</u>	Количество помещений требующих текущего ремонта – <b>2шт.</b>
Чердаки	Количество – 1 шт. Площадь чердака – 191,9 кв.м Материал утеплителя – <u>керамзит</u>	Требования пожарной безопасности – <b>требуется проведение мероприятий по огнезащите.</b>
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли - <u>двускатная</u> Материал кровли - <u>шифер</u> Площадь кровли – <u>259,0 кв.м</u> Протяженность свесов - <u>41 м</u>	Состояние: <b>требуется выборочный ремонт покрытия кровли – 15 кв. м</b>

II. Ограждающие несущие конструкции Муниципального дома		
Фундаменты	Вид фундамента - деревянные столбы Поколя - кирпич	Состояние: осадка; по углам здания трещины в кирпичной кладке; разрушение кирпичной кладки поколя со стороны подъезда №1
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен - 79,1 кв. м Материал отделки стен известковая и масляная окраска Площадь потолков 13,3 кв. м Материал отделки потолков известковое оштукатуривание	Состояние: требуется выборочный ремонт
Наружные несущие стены и перегородки	Материал - бревенчатые, обложен. Кирпичом Площадь - 0,182 тыс. кв. м	Состояние: требуется выборочный ремонт
Плиты перекрытий	Количество плит - 1 Материал - дерево Площадь - 191,9 кв. м.	Состояние: визуально прогибов не наблюдается
Иные ограждающие несущие конструкции	Количество - 2 шт. Материал - шифер Расположение - козырьки над входами	Состояние: требуется мелкий ремонт
III. Ограждающие ненесущие конструкции Муниципального дома		
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 2 шт. из них: деревянных - 2 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - нет
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - нет	
Люки, лазы, иные закрываемые проемы	Количество - 2 шт. В том числе: лаз на чердак - 2 шт.	Состояние - удовлетворительное
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Дымовые трубы, вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - 4 шт. Материал - железн. Количество дымовых труб - нет	Состояние вентиляционных труб - удовлетворительное.
Сети электроснабжения	Длина сети - 6 м. Марка кабеля - АВВГ	Длина сетей, требующая замены - нет
Вводные шкафы	Количество - 1 шт.	Состояние - удовлетворительное
Этажные щиты и шкафы	Количество - 2 шт.	Состояние - удовлетворительное
Световые приборы	Количество осветительных установок помещений общего пользования - 2 шт.	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исполнении: 20-32 мм 210 м.	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 0 шт. вентилей - 5 шт., краны - 13 шт.	Требует замены или ремонта (указать виды и объемы работ); нет
Радиаторы (обогревающие элементы)	Материал и количество - 1, чугун - 13 шт.	Требует замены (материал и количество); нет
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: нет	
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1, 20 мм, сталь - 30 м.	Состояние - удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - нет вентилей - 2 шт., кранов - 5 шт., футляров - 5 шт., сварных стыков - 10 шт.; Длина газопровода: внутридомового - 96 м, наружного - 38 м	Требует замены или ремонта; нет
Указатели наименования улицы на фасаде многоквартирного дома	Количество - 1 шт.	Состояние: удовлетворительное.
V. Земельный участок, входящий в состав Муниципального дома		
Общая площадь	земельного участка - 0,928 га. в том числе площадь застройки - 0,191 га. Кадастровый номер - нет асфальт - нет, грунт - 0,3819 га газон - нет	Состояние: удовлетворительное
Эл-ты благоустройства	Столбы - 1 шт.	
VI. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Муниципальный дом		
Сборники (выгребы) для жидких отходов	Количество - 2 шт. Объем - куб. м Материал: стенок - кирпич, пола - кирпич, доков - металл	Выгребная яма Состояние: удовлетворительное

Начальник МУ «УЖКХ»

/Д.В. Кувшинов/

Генеральный директор ООО «Управляющая Компания Домсервис»

/В.Ф. Дик/

Наименование поселения	г. Ухта, пгт. Водный
Наименование улицы	Первомайская
№ дома	7
Год постройки	1962
Тип дома (квартирного, иного)	Деревянный, частично облагодетельствованный, квартирного типа
Этажность	1
Количество подъездов	2
Количество квартир	5
Общая площадь в жилых и нежилых помещениях, м <sup>2</sup>	137,6
в том числе общая площадь в жилых помещениях, м <sup>2</sup>	137,6

**ПЕРЕЧЕНЬ**

объем отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту муниципального дома,  
являющегося объектом конкурса "Конкурс Водный, ул. Гагарина, д.5, ул. Первомайская, д.7, ул. Ухтинская, д.12, 20\_ 21.03.2018г." лот № 1  
Применяется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором *Сторонами* был подписан договор управления домом.

№ расч.	Наименование работ и услуг	Ед. изм.	Периодичность, выполнение работ и оказания услуг, сроки исполнения	Разовый объем работ	Годовой объем работ	Расценка, руб.	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб. в мес.)	Гарантийный срок на выполнение работы (мес.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>I. Санитарное содержание помещений общего пользования</b>									
	Вывоз отходов ЖБО	м3	12	1,700	20,40	1 593,90	32 515,56	19,69	
	Очистка стоков	м3	12	1,700	20,40	43,74	892,21	0,54	
<b>II. Уборка земельного участка (Летняя и зимняя)</b>									
	Летняя уборка						0,00	0,00	
53-003	Подметание территории 1 класса без покрытия	1000 м2	78	0,010	0,780	626,41	488,60	0,30	
53-020	Уборка газонов	1000 м2	39	0,350	13,650	230,65	3 148,35	1,91	
	Зимняя уборка						0,00	0,00	
ГЭР 54-003	Подметание свежего снега без предварительной обработки территории (тротуары и крыльца)	1000 м2	78	0,010	0,780	518,95	404,78	0,25	
ГЭР 54-013	Сдвигание снега и дни снегохода	1000 м2	39	0,010	0,390	3 111,04	1 213,31	0,73	
54-022 пр	Очистка крылец и входных площадок от уплотненного снега	1000 м2	78	0,010	0,780	8 586,17	6 697,21	4,06	
54-043	Зимняя уборка газонов (дет. спорт. хол. площадок)	1000 м2	39	0,350	13,650	65,52	894,29	0,54	
прим.	Механическая уборка (погружные)	м3/час	по мере необходимости	1,00	1,00	1 434,93	1 434,93	0,87	
прим.	Вывоз снега	м3/час	по мере необходимости	1,00	1,00	956,29	956,29	0,58	
<b>III. Проведение технических осмотров и мелких ремонт</b>									
3-7-1в	Весенне-осенний осмотр кровли	1000 м2	2 раза в год	0,259	0,518	1 055,64	546,82	0,33	
ГЭР 42-005	Осмотр деревянных перекрытий	1000 м2	2 раза в год	0,192	0,384	6505,75	2 496,91	1,51	
42-010	Осмотр каменных конструкций	1000 м2	2 раза в год	0,182	0,364	909,90	331,20	0,20	
ГЭР 42-003	Осмотр деревянных конструкций строит	100 м3	2 раза в год	0,21	0,415	109,19	45,27	0,03	
42-011	Осмотр СО и ГВС в декабре, январе, феврале	1000 м2	3 раза в год	0,192	0,576	1 854,58	1 067,68	0,65	
ГЭР 42-011	Осмотр СО и ГВС в начале и конце отопительного сезона	1000 м2	2 раза в год	0,192	0,384	1 854,58	711,79	0,43	
42-012	Осмотр электросетей, арматура и электрооборудования на лестничных клетках	100 лест.	2 раза в год	0,02	0,04	4 172,80	166,91	0,10	
ГЭР 42-014	Осмотр вводных электрических щитов	100 шт.	2 раза в год	0,01	0,02	8 637,70	172,75	0,10	
2-4-1б	Проверка отопления	шт	2 раз в год	4,00	8,00	85,61	684,90	0,41	
<b>IV. Содержание иных элементов муниципального дома</b>									
	Электроснабжение						0,00	0,00	
33-055	Техническое обслуживание типовых грунтовых щитов жилых домов	шт	2	2,00	4,00	208,65	834,59	0,51	
33-054 пр	Техническое обслуживание ВРНЖ жилых домов	шт	2	1,00	2,00	973,64	1 947,29	1,18	
	Кровля						0,00	0,00	
пр. ГЭР 54-011	Очистка кровли от слежавшегося снега со соразванием сосулек	100 м2	3 раза в год и по мере необходимости	0,259	0,78	2 312,44	1 796,77	1,09	
<b>V. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>									
	Отопление						0,00	0,00	
31-065	Ликвидация воздушных пробок в стояках СО	шт	по мере необходимости	5,00	5,00	298,29	1 491,44	0,90	
31-053	Промывка системы централизованного отопления	100 м3	1 раз в год	5,89	5,89	315,87	1 860,44	1,13	
31-045	Проверка на протечку отопительных приборов с регулировкой	прибор	1 раз при запуске СО и по мере необходимости	5,00	5,00	66,89	334,46	0,20	
31-043 пр	Спуск и наполнение воды системы (ГВС, СО) без осмотра	1000 м3	по мере необходимости	0,589	0,589	221,58	130,51	0,08	
31-068	Гидравлические испытания трубопроводов СО	100 м	1 раз в год	2,50	2,50	2 782,58	6 956,46	4,21	
<b>VI. Текущий ремонт</b>									
							0,00	0,00	

ение №2 №06/824 я 2018г.	Ремонт отдельных мест поврота на: асбестоцементных листов обшивочного профиля	16м2		1,5	1,5	5 928,49	8 892,74	5,39		
<b>УИ. Прочие услуги</b>							0,00	0,00		
	Аварийное обслуживание	м2	12	137,60	1651,20	1,83	3 015,09	1,83		
	Затраты на обслуживание ВД О									
	Смазка газового крана диаметром до 20 мм	кран	1 раз в год	5,00	5,00	90,42	452,10	0,27	12	
	Визуальная проверка состояния окраски и крепления внутридомового газопровода (осмотр)	м	1 раз в год	96,00	96,00	5,59	536,45	0,32	12	
	Визуальная проверка наличия и целостности футляров в местах прокладки через наружные и внутренние конструкции дома (осмотр)	футляр	1 раз в год	5,00	5,00	10,25	51,26	0,03	12	
	Проверка герметичности соединений и отключающих устройств при диаметре 32 мм	шт	1 раз в год	10,00	10,00	21,44	214,39	0,24	12	
	Визуальная проверка состояния окраски и крепления наружного (фасадной) газопровода (осмотр)	10м	1 раз в год	3,80	3,80	10,25	38,96	0,02	12	
	Дератизация	м2	12	10,00	120,00	3,08	369,60	0,22		
	Вывоз бытовых отходов ТБО и КГО	м3	12	1,42	17,00	635,94	10 811,03	6,55		
	Утилизация отходов ТБО и КГО	м3	12	1,42	17,00	36,66	623,27	0,38		
	<b>по содержанию</b>						<b>86 333,85</b>	<b>52,29</b>		
	<b>О текущий ремонт</b>						<b>8 892,74</b>	<b>5,39</b>		
	<b>инденные расходы ( 10, %)</b>						<b>9 522,66</b>	<b>5,77</b>		
	<b>О годовые затраты</b>						<b>104 749,25</b>	<b>63,44</b>		
	<b>О годовые затраты с НДС</b>						<b>18 854,87</b>	<b>11,42</b>		
	<b>платы за жилое помещение (руб/м2 и мес.)</b>							<b>63,44</b>		
	<b>платы за жилое помещение с учётом НДС (руб/м2 и мес.)<sup>6</sup></b>							<b>74,86</b>		
	<sup>6</sup> Затраты на управление домом входят в состав расходов и составляют 5,16% от общей суммы затрат на содержание и ремонт муниципального дома. Состав работ, услуг по управлению домом определен п. 4 "Правил осуществления деятельности по управлению МКД", условиями Договора управления домом.									
	<b>Коммунальный ресурс на содержание общего имущества МКД</b>									
	Холодная вода (в пределах нормы 0,02 м3)	м3	ежемесячно	0,27	3,19	40,51	129,32	0,01		
	Электрическая энергия (в пределах нормы 2,7 кВт) (МОИ - чердак)	кВт/ч	ежемесячно	147,74	1 772,93	4,05	7 176,81	52,16		
	<b>О годовые затраты на коммунальный ресурс</b>						<b>7 306,13</b>	<b>53,10</b>		
	<b>О годовые затраты с НДС</b>						<b>1 315,10</b>	<b>9,56</b>		
	<b>платы за коммунальный ресурс (руб/м2 и мес.)</b>						<b>8 621,23</b>	<b>62,65</b>		
	<b>платы за коммунальный ресурс с учётом НДС (руб/м2 и мес.)<sup>6</sup></b>							<b>4,42</b>		
								<b>5,21</b>		

ачальник МУ "УЖСХ"  Кувшинцов

енеральный директор ООО "Управляющая Компания Домсервис"  В.Ф. Дик

Предельные сроки  
устранения недостатков содержания Муниципального дома

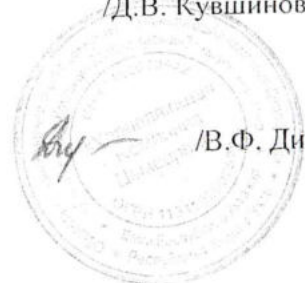
Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
<b>I. Аварийные работы</b>	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Муниципальный дом, отключение системы питания Муниципального дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-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 сетей электроснабжения (в том числе короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Муниципальном доме	Немедленно
<b>II. Прочие непредвиденные работы</b>	
9) Повреждения водопроводных элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отстойников и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Муниципального дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выведением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лентных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных подотет в помещениях общего пользования:	
а) в зимнее время	Не более 1 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
14) Неисправности дверных замочных устройств (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19) Неисправности диффта	Не более 1 суток
20) Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
21) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Муниципального дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
22) Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Начальник МУ «УЖКХ»



/Д.В. Кувшинов/

Генеральный директор ООО «Управляющая Компания Домсервис»



/В.Ф. Дик/

## Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по Договору (Порядок)

1. Действие указанного в настоящем приложении Порядка распространяется на период с 01 апреля 2018 года по 31 марта 2019 года.

2. Перечень и стоимость работ по текущему ремонту Муниципального дома, подлежащий выполнению **Управляющей организацией** установлен в приложении № 4 настоящего Договора.

3. Объекты, виды, объемы, сроки проведения и стоимость работ по капитальному ремонту Муниципального дома, подлежащих выполнению **Управляющей организацией** устанавливается на основании решения МУ УЖКХ в *Соглашениях* к настоящему Договору.

4. В соответствии с перечнем и объемом работ, услуг, определенным в приложении № 2 Договора управления, а также п. 3 настоящего Порядка стоимость соответствующих работ, услуг **Управляющей организации** составляет 132 225,35 руб., в т.ч.:

- стоимость услуг, работ по содержанию и текущему ремонту Муниципального дома, включая стоимость услуг по управлению Муниципальным домом - 132 225,35 руб.;
- стоимость работ по капитальному ремонту - руб.

5. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по управлению Муниципальным домом	- ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по текущему ремонту общего имущества	- ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по капитальному ремонту общего имущества	- в порядке, установленном Соглашением

6. Цена оплаты 1 м<sup>2</sup> жилого (нежилого) помещения по договору составляет при ежемесячном внесении платы: 80,07 руб.

7. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с *наемателями*, проживающими в жилых помещениях по договорам социального найма, применяется размер платы, рассчитанный в соответствии с нормативно правовыми актами МОГО «Ухта».

8. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги *пользователям жилых и нежилых помещений* в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с Договором или Соглашением.

В том числе (ненужное зачеркнуть):

- ~~а) холодное водоснабжение;~~
- ~~б) горячее водоснабжение;~~
- ~~в) водоотведение;~~
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление.

9. Размер платы за коммунальные услуги для всех *наемателей* проживающих в жилых помещениях, принадлежащих МОГО «Ухта», определяется исходя из тарифов, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством.

10. Для внесения платежей за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги **Управляющая организация** использует следующие платёжные документы:

- для *наимателей* жилых помещений – счет-квитанция;
- для юридических лиц и *пользователей нежилых помещений* – счета (счета-фактуры) на оплату указанных услуг и выполненных работ.
- для оплаты пеней – счета на оплату пеней.

11. Управляющая организация самостоятельно или с привлечением третьих лиц:

- осуществляет начисление платежей для *наимателей*;
- выставляет *наимателям* платёжные документы для внесения платы;
- производит сверку расчетов по плате;
- производит пересчет и корректировку размеров платы, начисляет пени и предъявляет их к оплате;

- осуществляет контроль за своевременным внесением платежей *наимателями*;
- осуществляет действия по взысканию просроченных платежей с *наимателей*.

Внесение *наимателями* жилых помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги осуществляется на счет управляющей организации:

р/с 40702810828190002176  
Коми ОСБ Западно-Уральский банк  
№8617/085 ПАО Сбербанк России  
к/с 30101810400000000640  
в ГРКЦ НБ Республики Коми Банка России  
ИНН 7707083893  
БИК 048702640

12. Лицами, уполномоченными МУ УЖКХ осуществлять контроль за исполнением **Управляющей организацией** обязанностей по Договору управления, являются: МУ «УЖКХ».

Начальник МУ «УЖКХ»



/Д.В. Кувшинов/

Генеральный директор ООО «Управляющая Компания Домсервис»



/В.Ф. Дик/

### **Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора**

**Арендаторы** – лица, пользующиеся нежилыми помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования);

**Наниматели** – граждане, получившие по договору социального найма, найма жилого помещений во владение и в пользование для проживания в нём на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ;

**Пользователи помещений** – *Наниматели* жилых помещений и члены их семей, *арендаторы*, пользующиеся нежилыми помещениями;

**Жилое помещение** – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан;

**Нежилое помещение** – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, не предназначено и непригодно для постоянного проживания граждан;

**Управление многоквартирным домом** – обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания граждан,
- надлежащего содержания Муниципального дома,
- решения вопросов пользования конструктивных элементами Муниципального дома,
- предоставления коммунальных услуг;

**Управляющая организация** – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), управляющее Муниципальным домом на основании результатов проведенного конкурса на право заключения Договора управления;

**Соглашения об изменении условий договора** – подписываемые в порядке, установленном Договором, Соглашения, отражающие изменения в условия Договора, подлежащие ежегодному пересмотру Сторонами Договора в пределах срока действия Договора;

**Имущество в отношении которого осуществляется управление:**

а) помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме. в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции 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 доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен Муниципальный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (до кадастрового учета земельного участка последний определяется в границах, установленных техническим паспортом дома);

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Муниципального дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Муниципальный дом.

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



В состав указанного имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов муниципального дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав имущества Муниципального дома, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав управляемого имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

**Содержание Муниципального дома** – в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния Муниципального дома, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения Муниципального дома включает в себя:

а) осмотр конструктивных элементов, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния Муниципального дома требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан,

б) освещение помещений общего пользования,

в) обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования,

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также придомового земельного участка,

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в Муниципальном доме,

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности,

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого дома объектами, расположенными на придомовом земельном участке,

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание Муниципального дома, а также элементов благоустройства и иных, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого дома объектов, расположенных на придомовом земельном участке;

**Капитальный ремонт** – ремонт дома для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов дома (в том числе ограждающих несущих конструкций дома, лифтов и другого оборудования);

**Коммунальные услуги** – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Начальник МУ «УЖКХ»

Генеральный директор ООО «Управляющая Компания Домсервис»

/Д.В. Кувшинов/

/В.Ф. Дик/