Приложение 1 к повестке

Договор управления № 1 многоквартирным домом
по адресу: г. Новосибирск, ул. Дачная, дом 23/5

г. Новосибирск «01» 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КВАДИС», именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице директора **Васильевой Лилианы Юрьевны**, действующего на основании Устава и лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 054- 000409 от 05.09.2019 выданной Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области, с одной стороны, и

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Дачная, дом № 23/5, именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, **ул. Дачная, дом № 23/5**, оформленного Протоколом общего собрания № 1 от « » 2021 г. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"(далее – правила № 416), Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – правила № 491),Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее – правила № 290)и условиями настоящего Договора.

1.3. Каждый Собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является выполнение Управляющей компанией услуг (работ) по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

2.2. По настоящему договору Управляющая компания самостоятельно или с привлечение третьих лиц обязуется в течение согласованного настоящим договором срока оказывать услуги и выполнять работы по управлению и содержанию общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора, а Собственник обязуется оплатить услуги (работы) в согласованном и установленном Сторонами размере.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома настоящим Договором не регулируются.

2.3. Перечень услуг и работ, подлежащих выполнению Управляющей компании, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору и соответствует Минимальному перечню, утверждённому Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквар-

тирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

2.4. Выполнение работ и/или услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома сверх предусмотренных Постановлением Правительства РФ №290от 03.04.2013г., осуществляется управляющей организацией по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме с определением источника финансирования таких работ и услуг.

2.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода прав собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ ип. № 1 Правил № 491 и закрепляется в Приложении № 1.

Общее имущество, в отношении которого Управляющая компания осуществляет управление, и выполняет услуги (работы) по содержанию указано в Приложении №1 к настоящему Договору. Качественные и количественные характеристики общего имущества указаны в Технической документации на Многоквартирный дом и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом.

3.2. Собственники в порядке п/п «а» п.1 Правил № 491могут включать в состав общего имущества многоквартирного дома иное имущество решением общего собрания собственников и вносить изменения в Приложение № 1 к Договору управления.

3.3.Граница эксплуатационной ответственности между личным имуществом Собственника помещений и общим имуществом Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ***Управляющая организация обязана****:*

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора. Оказываемые услуги и выполняемые работы должны соответствовать требованиям действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

(Содержать в надлежащем состоянии инженерные системы, входящие в состав общего имущества и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями, в границах своей эксплуатационной ответственности, и обеспечивать с использованием этих систем предоставление коммунальных услуг).

(Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты связанные с исполнением Договора, базы данных. По требованию собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора).

(Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб и заявлений Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки).

(Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления услуг, учет их исполнения. В течении 5 рабочих дней с даты получения жалобы (заявлений, требований, претензий) направить Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа).

(Информировать Собственника в течении суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (или) жилого дома (в случае его личного обращения-

немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг).

(Рассматривать претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникши конфликтные ситуации).

(Не допускать использование жилых и нежилых помещений , объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к ухудшению).

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными ПП РФ от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их здоровью и жизни.

4.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, потребляемыми при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.5. Принимать плату за содержание общего имущества собственников, коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, согласно платежному документу, направленному Управляющей организацией собственнику помещения. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

4.1.6. Требовать от Собственника в случае установления им платы пользователю, нанимателю, арендатору меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части.

4.1.7. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от пользователя, нанимателя, арендатора жилого (нежилого) помещения в установленные законодательством или настоящим Договором сроки.

4.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и устранять аварии, в сроки, установленные законодательством.

4.1.9. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию об адресе сайтов в сети Интернет, на которых размещена (раскрыта) информация о деятельности Управляющей организации.

4.1.10. Раскрывать сведения путем размещения информации на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации:

- о нормативных показателях жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления;
- об изменении размеров установленных платежей, тарифов на коммунальные услуги;
- номера телефонов аварийных служб;
- иной информации, в соответствии с требованиями законодательства.
- перечень работ и услуг, график и периодичность оказания услуг и работ, предусмотренных перечнем.

4.1.11. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

4.2. ***Управляющая организация имеет право:***

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг (выполнения работ) по настоящему Договору, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих соответствующие навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

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

(Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникающих по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанностей допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей управляющей организации).

4.2.2. Взыскивать в установленном законом и настоящим Договором порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, пени за просрочку платежей, причиненные убытки, судебные расходы.

4.2.3. На безвозмездной основе использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома для временного размещения материалов, оборудования, инвентаря в пределах, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

(Передавать во временное возмездное пользование места общего пользования и конструктивные элементы многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламных конструкций, антенн и иного оборудования; заключать договоры на размещение и эксплуатацию указанного оборудования с обязательным направлением полученных доходов на улучшение состояния общего имущества многоквартирного дома; контролировать в интересах Собственника законность его размещения).

Управляющая организация не менее чем раз в год направляет собранию Собственников предложения о повышении энергоэффективности многоквартирного дома.

4.2.4. В случае вынесения Государственной жилищной инспекцией или иным уполномоченным органом предписания о выполнении работ или услуг, не входящих в Приложение №2, то такие услуги (работы) выполняются: недостатки строительства, выявленные в течение гарантийного срока – застройщиком или за счет застройщика, по истечении гарантийного срока – Управляющей организацией за счет Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.5. Управляющая организация (индексирует) Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем порядке:

Управляющая организация не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения готовит предложение по размеру платы за содержание жилого (нежилого) помещения и направляет его на рассмотрение Совета дома (уполномоченного представителя собственников), а при отсутствии таковых размещает на информационном стенде дома (первый этаж (вестибюль) и сайте управляющей организации). Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации.

Стороны договорились, что индексация будет проводиться ежегодно на величину индекса потребительских цен на платные услуги населению (далее- индекс). Индекс берется по данным Центрального банка Российской Федерации, из ежегодно публикуемого информационного бюллетеня «инфляция на потребительском рынке» по соответствующей услуге.

Индексация производиться управляющей организацией путем умножения размера платы за жилое (нежилое) помещение на величину индекса.

Начисление платы с учетом индекса производиться в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. Если величина индекса опубликована в Январе, то управляющая организация начисляет плату с учетом индексации за расчетный период Февраль и предоставляет Собственникам платежный документ не позднее первого Марта.

4.2.6.Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

4.3. ***Собственник обязан:***

4.3.1. Ежегодно принимать решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилья.

4.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, а также иные платежи, принятые Собственниками на общем собрании собственников помещений, принятым в соответствии с законода-

тельством.

4.3.4.Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственника, нанимателя и членов его семьи, пользующихся помещением (ями)на льготы.

4.3.5. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе 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;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, индивидуальных (квартирных) приборов отопления без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и)информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

4.3.7. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (техническую документацию из БТИ на помещение);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих(в случаях отсутствия индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов);

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

4.3.9. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством.

4.4. ***Собственник имеет право:***

4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выпол-

нении настоящего Договора в соответствии и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.4.3.Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю, арендатору, пользователю данного помещения в случае сдачи его внаем, в аренду или пользование.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, ПОТРЕБЛЯЕМЫЕПРИ СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

5.1. Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Цена Договора определяется общей стоимостью жилищных услуг (работ) по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества Многоквартирного дома в год, подлежащих исполнению (оказанию) Управляющей организацией.

5.3. Ежемесячная плата за содержание общего имущества в доме (плата за содержание и ремонт жилья) определяется как произведение общей площади помещения и размера платы за 1м^2 такой площади в месяц.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается и начисляется Собственнику непосредственно ресурсоснабжающей организацией (прямые договоры) из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации и стоимости коммунальных услуг, утверждённой Приказами Департамента по тарифам Новосибирской области.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям (при наличии).

5.5. Размер платы за содержание жилья по настоящему Договору устанавливается в размере 24.89 и действует один год от даты заключения настоящего Договора и/или применяется механизм индексации размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, предусмотренный п.4.2.5. настоящего договора

5.5.1. В случае, если Собственники помещений не приняли общим ежегодным собранием решение об установлении размера платы за содержание жилья на последующий год действует установленный ранее размер платы за содержание жилья и/или применяется механизм индексации размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, предусмотренный п.4.2.5. настоящего договора

5.5.2. Управляющая организация вправе в соответствии ч. 7 ст. 45 Жилищного кодекса РФ инициировать общее собрание собственников по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

5.6. Плата за содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, вносится ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.6.1. Плата за содержание жилья в срок, предусмотренный настоящим Договором, вноситься на расчетный счет Управляющей организации. Датой исполнения обязательства по оплате жилищных услуг и коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

5.6.2.Плата за коммунальные услуги вносится Собственником непосредственно в ресурсоснабжающую организацию в срок, предусмотренный Договором между Собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями в соответствии с федеральным законом № 59-ФЗ от 03.04.2018 года.

5.7. Собственник, передавший функции по оплате содержания общего имущества нанимателю, пользователю, арендатору и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан оплачивать образовавшуюся разницу в сроки, установленный для внесения платы Собственником.

5.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.10. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

5.11. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором и перечнем работ и услуг, выполняются на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, с определением Собственниками источника финансирования таких работ (привлечение подрядной организации).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы за помещение и коммунальные услуги устанавливается пени в размере не более 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день фактической оплаты, определённом действующим законодательством.

6.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и в случае отсутствия индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг (их неисправности) Управляющая организация вправе передать в ресурсоснабжающую организацию, органы УФМС, полицию запрос об установлении количества проживающих граждан в помещении Собственника, в случае отсутствия индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг (их неисправности). Расчёт платы за коммунальные услуги в таком помещении производится в соответствии с п. 57 Правил № 354.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.5. В случае передачи жилого (нежилого) помещения в аренду, коммерческий наём, социальный наём, безвозмездное пользование Собственник жилого (нежилого) помещения совместно в арендатором (нанимателем, иным пользователем) несет солидарную ответственность перед Управляющей организацией за несвоевременное внесение арендатором (нанимателем, иным пользователем) платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, в случаях когда обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества законом или договором возложены на арендатора (нанимателя, иного пользователя) жилого (нежилого) помещения.

6.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организацией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными ими лицами в соответствии с их

полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

7.2. В соответствии с ст. 161.1 ЖК РФ Собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании в обязательном порядке избирается Совет многоквартирного дома, срок полномочий определяется в соответствии с действующим законодательством

7.2.1. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

7.2.2. Совет многоквартирного дома обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет управляющей организации о проделанной работе, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров по содержанию и использованию общего имущества, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.

7.2.3. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме.

7.2.4. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3. Из числа членов Совета многоквартирного дома избирается председатель Совета многоквартирного дома со сроком полномочий не больше чем полномочия Совета многоквартирного дома.

7.3.1. Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3.2. Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЧАСТИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ПОЛЬЗОВАНИЕ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ

8.1. Общее имущество Многоквартирного дома может быть передано в пользование третьим лицам. Управляющая организация является уполномоченным лицом Собственника помещений на заключение договоров об использовании общего имущества Многоквартирного дома (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания Собственников, а в случае отсутствия такого решения на условиях, определяемых Управляющей организацией в интересах Собственника. Контроль над исполнением третьим лицом обязательств по такому договору осуществляет Управляющая организация.

За ведение договора передачи в пользование третьим лицам части общего имущества Многоквартирного дома Управляющая организация получает вознаграждение в размере 25% от стоимости заключенных договоров.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных законом.

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

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течении которого действуют эти обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течении более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.)

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры, вытекающие из настоящего Договора разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии сторонами 10 (десять) рабочих дней с момента её получения.

10.2.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 месту нахождения Многоквартирного дома.

Стороны договора, по взаимному согласию, определяют договорную территориальную подсудность споров, вытекающих из исполнения обязательств по настоящему Договору: по искам, подсудным мировым судьям – судебный участок, в границы судебного участка которого входит многоквартирный дом по адресу: г. Новосибирск, ул. Дачная, дом 23/5; по искам, подсудным районным судам общей юрисдикции – суд общей юрисдикции Заельцовского района г.Новосибирска; по искам, подсудным Арбитражному суду – Арбитражный суд Новосибирской области».

10.3. Управляющая организация в случае наличия у потребителя задолженности по оплате жилищных услуг и /или коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за жилищные услуги и /или коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, направляет (вручает) Собственнику

10.3.1.Предупреждение (уведомление) о необходимости погашения возникшей задолженности лично под подпись или почтовым отправлением (заказным письмом с описью вложения) по адресу соответствующего жилого (нежилого) помещения, по которому образовалась задолженность. Указанное в настоящем пункте Предупреждение (уведомление) является юридически значимым сообщением (статья 165.1 Гражданского кодекса РФ).

10.3.2. В случае, когда Собственник, получив Предупреждение Управляющей организации, не погасит задолженность за полученные услуги в установленный в Предупреждении срок, Управляющая организация вправе взыскать задолженность в судебном порядке с отнесением на такого Собственника всех расходов по судебному взысканию задолженности.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора.

11.2. Договор заключен сроком на 3 года.

11.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора управления многоквартирным домом за 60 дней до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.4. Договор прекращает свое действие в случае ликвидации Управляющей компании.

11.5. Договор прекращает свое действие для конкретного Собственника в случаях:

-смерти Собственника со дня его смерти;

-прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления Управляющей компании подтверждающих документов.

11.6. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 Состав общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение №2 Перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома (Перечень услуг и работ, выполняемый Управляющей компанией по настоящему Договору).

12.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из сторон.

12.3. Копия настоящего Договора может быть по требованию Собственника помещения выдана ему под подпись.

Реквизиты и подписи сторон

Общество с ограниченной ответственностью «КВАДИС» **(ООО «Квадис)** ИНН/КПП 5406589185/540201001, ОГРН 1155476081530 Юридический адрес: 630049, Россия, Новосибирская обл., г.Новосибирск, ул. Галущака, 2а Почтовый адрес: 630049, г.Новосибирск, ул. Галущака, 2а , оф. 89	**Собственник** **Г. Новосибирск, ул. Дачная, д. 23/5, кв.**
Директор **Васильева Л.Ю.** (подпись, печать)	**Собственник** (подпись, печать)

Приложение № 1
к договору управления № от 2021 г.
многоквартирным домом

Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Дачная, дом 23/5.

	Наименование общедомового имущества	Состав общедомового имущества
1.	Наименование района	Заельцовский район, Центральный округ, города Новосибирска
2.	Адресный знак (улица, дом,корпус)	Дачная, 23/5
3.	**Количество этажей всего, в т.ч.**	**19**
3.1.	Жилых	18
3.2.	Технических (подвал-цоколь, тех. этаж-чердак)	Цоколь - техническое подполье, высота3,75 м. и 3,30м.Офисные помещения, высота 3,75м. Чердак - имеется на 20 этаже, высота 2,40.
3.3.	Административного назначения или коммерческого	Офисы – в цокольной части дома и на 1 этаже, общая площадь офисов – 2116,10м2
3.4.	Строительный объем	87435 м.куб.
4	Год постройки	25.07.2013 год
5	Количество подъездов и секций	3 подъездов
6	Количество квартир, шт.	342
7	**Площадь дворовой территории всего (по кадастровым границам), в т.ч.**	**Кадастровый номер- 54:35:032655:23,** Общей площадью –4836,0 м.кв.
7.1	Количество входов в жилую часть, шт.\м.кв.	3шт
7.2.	Количество входов в нежилую часть, шт.\м.кв.	12шт
7.3	Количество спусков в подвал, шт.\м.кв.	6шт
7.4.	Количество приямков, шт.\м.кв.	13шт
7.5	Площадь проезда и тротуаров из асфальтобетона с бордюром из бортового камня, по ГП	2792м.кв
7.6.	Прочие (крыльца и пандусы)	м.кв.
7.7.	Площадь тротуаров, м.кв по ГП	В площади проездов
7.8	Площадь газонов, м.кв., по ГП	142м.кв.,
7.8.	Площадь детской площадки по ГП	-
7.9.	Количество парковочных мест на придомовой территории, по ГП	78м/мест
7.10	Количество опор светильников наружного освещения	нет
8	Сведения контейнерной площадке. Количество мусорных баков и их объем (существующее), шт. \м. куб.	Установлено 4 пластиковых бака по 1м3. Установлена 1 емкость под сбор пластика; 1 емкость установлена по сбор стекла
9	Сведения о малых архитектурных формах по ГП и по факту	-
10	Сведения о наличии и типе	Описание конструктива ограждения: Металлическое

	ограждения территории (есть или нет, высота, материал)	ограждение выполнено в виде заборного металлического полотна: Столбы- труба профильная 60Х60; Лаги-труба профильная 20Х40; Заполнение-труба профильная 20Х20. Покраска всех металлических элементов выполнена эмалью по грунтовке, Ral 9005 (Черный). Торцы металлических элементов закрыты заглушками пластиковыми. В Контуре забора обустроены: 1. 8 столбов из металлической профильной трубы, с заглубленным основанием, выложенных снаружи декоративной кирпичной кладкой, с подведением силовых кабелей для обустройства навесного электрооборудования. 2. 4 калитки: Высотой -1,7 м.; шириной -1 м. из них: Одна калитка, выходящая на улицу Дачная, имеет два декоративных столба с кирпичной кладкой ; Две калитки возле третьего подъезда смонтированы непосредственно на полотно заборного металлического ограждения при домовой территории; одна калитка возле первого подъезда имеет один декоративный столб с кирпичной кладкой Материал калиток- металлические элементы; Изготовитель калиток- ООО «Забор 154»; Указанные калитки снабжены следующим набором навесного оборудования: электрозамками (4шт.); доводчиками (4шт.); Домофонными блоками (3 шт.); бесконтактным считывателем магнитных ключей (1 шт.). 3. Ворота- 2 шт. Конструктив ворот: Распашные металлические ворота. Все ворота укомплектованы следующим совокупным набором электрооборудования: • Электроприводы «CameATI 5024N» – 4 шт.; • Электронные блоки управления электроприводами ворот «Came ZF1» - 2 шт.; • Лампа светодиодная (цвет – оранжевый) сигнальная «CameKLED»– 2 шт.; • Приемник радиокоманд внешний универсальный, 2-х канальный с динамическим и постоянным кодом,«NiceOX2T» – 2 шт.; • Фотоэлементы безопасности «CameDELTA-E» - 8 шт.; • Стойки фотоэлементов (4 шт.) – из профильных труб; • Силовые и сигнальные кабельные трассы –тип, сечение кабеля и его метраж, достаточные для обеспечениякоммутации с местами установки вышеперечисленного электрооборудования; • Смонтированные на воротные столбы запираемые металлические шкафы для размещения электронных блоков управления электроприводами ворот - 2 шт. Год установки электроприводов: 2017 Год установки ограждения: 2016-2017 Основание ограждение: В Бетон или асфальт Материал ограждения: Металл Изготовление и монтаж: ООО «Забор 154» Длина ограждения: 72,8 м.п.;

		Высота ограждения – 1,7 м.п.
11	Сведения о наличии шлагбаума	нет
12.	**Сведения об объектах инженерной инфраструктуры**	
12.1	*Наличие лифтов (количество, грузоподъемность, год выпуска, производитель)*	6 лифтов: ОАО «ЩЛЗ», ПП-0626Щ, 38376, 2012г; 630кг ОАО «ЩЛЗ», ПП-0416Щ, 58156, 2012г; 400кг ОАО «ЩЛЗ», ПП-0626Щ, 38377, 2012г; 630кг ОАО «ЩЛЗ», ПП-0416Щ, 58158, 2012г; 400кг ОАО «ЩЛЗ», ПП-0626Щ, 38378, 2012г; 630кг ОАО «ЩЛЗ», ПП-0626Щ, 58157, 2012г; 400кг
12.2.	*Сведения о системе отопления. Наличие индивидуального теплового пункта (ИТП)/степень автоматизации*	Теплоснабжение центральное, по независимой схеме. В доме предусмотрены 2 системы отопления: СО1-жилая часть; СО2-общественных помещений (офисная часть); СО1- поквартирная, однотрубная; СО2-офисная однотрубная Разводка- горизонтальная. Стояки – металлическая труба, разводка горизонтальная по МОП и квартирам из трубы металлопластик. Отопительные приборы – биметаллические радиаторы«Сантехпром». В подвале расположены ИТП: на жилую часть и на помещения общественного назначения с автоматическим регулированием воды в с/о в зависимости от температуры наружного воздуха. Всего в ИТП на СО, ГВС и ХВС находится запорной арматуры (краны, клапана, фильтры, затворы): - на жилой части – 137шт; - на офисной части –70шт **ВИТП установлено оборудование:** **Для жилой части:** - Теплообменник НН № 19А 69-ТКTL46 РИДАН – 1шт - Насос циркуляционный с/о TOP – S 80/20 – 2шт - Насос подпиточный MHI203/PN10 - 2шт - Клапан –регулятор давления TAC V241 Ду50 - 1шт - Установка поддержания давления М-К/U600/К-011 – 1к-т - Грязевик абонентский Ду125 - 2шт - Кран регулирующий для ОТ Ду50V241 TAC Venta – 1шт - Кран регулирующий после себя Ду25 Danfoss – 1шт **Для офисной части:** - Теплообменник НН N14A15-TKTL79 РИДАН – 1шт - Насос циркуляционный с/о TOP-S 40/15 WILO-2шт - Кран регулирующий для ОТ Ду20V241 TAC Venta – 1шт - Клапан –регулятор давления AVDДу15Danfoss - 1шт - Клапан балансировочный DN40,32 Danfoss - 3шт - Бак расширительный ElexconCE140/1.5 -1шт
12.3.	*Сведения о системе горячего водоснабжения (централизованное или подготовка в теплообменнике)*	ГВС – местная, закрытая, от теплообменников, 2х ступенчатая смешанная схема, нижней и верхней зоны с насосной циркуляцией. Разводка-горизонтальная Трубы по стоякам - стальные,трубы разводки-полипропиленновые **В ИТП установлено оборудование:** **Для жилой части:** - Теплообменник НН №7А27- TL РИДАН - 1шт (ВЗ) НН № 14А 20-TMTL89 РАДИАН – 1шт(ВЗ) - Теплообменник НН №7А 27- TL РИДАН - 1шт (НЗ) НН № 14А 20-TMTL89 РАДИАН – 1шт(НЗ) - Насос циркуляционный ГВС Stratos-Z 30/1-12 - 2+2шт - Установка повышения давления ГВС и ХВС COR-2MVI–2шт - Клапан –регулятор давления TAC V241 Ду25 - 2шт - Кран регулирующий для ГВС Ду25V241 TAC Venta – 2шт - КлапанбалансировочныйON40,50,80 Danfoss -5шт **Дляофиснойчасти:** - ТеплообменникННN14A19-TLРИДАН – 1шт

		- НасосциркуляционныйГВСStar-Z 20/7WILO – 2шт - Кранрегулирующий Ду15V241 TAC Venta - 1шт - Клапан балансир-овочныйDN25Danfoss - 1шт
12.4.	*Сведения о системе электроснабжения.Количествводных распределительных установок/щитовых установок и их местоположение*	4 ввода, одна электрощитовая, расположенная на первом этаже МКД в 3б/с, 5 стояков (3фазы, нулевой, заземляющий) - 3х проводная схема электроснабжения, 54 этажных электрических щита с установленными в них водными автоматами (342шт) Предусмотрено 3 вида освещения: рабочее, аварийное и ремонтное. Сигнальные огни, расположенные на кровле (световая маркировка высоты МКД), светильников ___шт. Светильники МОП предусмотрены настенные с лампами накаливания. В л/клетках, мусоросборных камерах предусмотрены датчики движения LX-2000
12.5.	*Сведения о системе холодного водоснабжения*	Центральное, Разводка- вертикальная. Трубы по стоякам - стальные, трубы разводки – металлопластик **В ИТП установлено оборудование**: **Для жилой части:** - Насос повышения давления DPVF 32-60 - 2шт - Клапан балансировочный ON40Danfoss - 2шт **Для офисной части:** - Клапан балансировочный DN25Danfoss - 1шт
12.6	*Сведения о системе вентиляции*	Вентиляция жилых помещений с естественным притоком - за счет открывания фрамуг окон, вытяжка из санузлов и кухонь, ванных комнат по сборным вертикальным каналам с подключаемыми к ним каналами - спутниками. На вытяжных каналах предусмотрены регулируемые вентиляционные решетки АМР 100х200h Вентиляция общественной части здания, эл.щитовой и ИТП с искусственным побуждением системы вентиляции В1 – В14. Оборудование вытяжной вентиляции: **Общественные помещения:** В1,В2,В3 для помещений 1эт – вент. установкиWRW60-30; В8,В9,В10,11,12, 13для офисов 2-7 – вент. установкиWRW 40-20 В14для офиса 8- вент. установкаWNK 160/1; В7для офиса 1- вент. установкаWNK 200/1 **Эл.щитовая, ИТП** В4, В5,В6 - WNK 100/1, 160/1
12.7.	*Сведения о системе пожаротушения*	В доме предусмотрено водяное пожаротушение и звуковое оповещение о пожаре. На каждом этаже предусматриваются по 2 пожарных шкафа с пожарными рукавами. В подвале имеется насосная станция пожаротушения. Оборудование автоматизации противопожарного водопровода: - насосы противопожар.водопроводаDPVF 32-60 – 2шт - шкаф аппаратуры коммутации ПН/17/3/0 +ПУ/0 – 1к-т - центральный прибор управления комплекта «Спрут-2»-1шт - прибор управления (система «Спрут-2») - 1шт - манометр электроконтактный ДМ2010Сг - 3шт - прибор индикации - 1шт - прибор приемно-контрольный охранно-пожар. - 1шт - коробка коммутационная КСП-10 - 1шт - коробка коммутационная УК-2П - 3шт
12.8.	*Сведения о системе дымоудаления и приточной лифтовых шахт*	Имеется. Оборудование системы дымоудаления и приточной вентиляции лифтовых шахт размещено в венткамерах на 21 этаже. Оборудование притока воздуха в лифтовые шахты: Системы ПП1,2,3,4,5,6 - ВР80-75 – 3шт (вентилятор 10); Системы дымоудаления Ду1,2,3 ВР-80-75ДУ – 3шт (вентилятор 10);
12.9.	**Сведения о наличии общедомовых приборов учета, в том числе систем:**	
12.9.1	Отопления, количество в	СПТ-941- 1шт , ПРЭМ 50 – 2шт, ПРЭМ 20 – 1шт; КТПТР – 2шт

	штуках и марка	
12.9.2	Холодного водоснабжения, количество в штуках и марка	СПТ-941.1 – 1шт; ПРЭМ 50 – 1шт
12.9.3	Электроснабжения, количество в штуках и марка	7 шт. ЦЭ 6803В, СЭТ 4-1/1
12.9.4.	Горячего водоснабжения, количество в штуках, марка	нет
12.10.	**Сведения о поквартирных приборах учета, в том числе:**	
12.10.1.	Холодного водоснабжения	Индивидуальные приборы находятся в водомерных узлах, расположенных на этажах (на каждом жилом этаже);
12.10.2	Горячего водоснабжения	Индивидуальные приборы находятся в водомерных узлах, расположенных на этажах (на каждом жилом этаже) ;
12.10.3	Электроснабжения	Индивидуальные приборы учета электроснабжения расположены в квартирах
12.10.4	Отопления	-
12.11	Сведения о наличии системы охранного видеонаблюдения (есть или нет), если есть, то дать характеристику	Количество камер видеонаблюдения 8 шт., в т.ч.: Камер наружного видеонаблюдения 7 шт., Место размещения 7шт – на фасаде, 1шт – в комнате охраны; регистратор – в комнате охраны Камер расположенных в помещениях общего пользования - Нет. Описание системы видеонаблюдения: IP камеры наружные IPC736V Гибридный регистратор Line XVR-16 Жесткий диск – 500 Gb
12.12	Сведения о наличии системы «Домофон» (есть или нет)	Есть
12.13	Сведения о внутридомовом мусоропроводе (есть или нет, мусоросборник на первом этаже или в подвале, количество приемных камер, мусоросборник законсервирован или нет)	Мусоропровод, оборудованный в соответствии с п. 9.31 СНиП 35-01-2001 устройством для периодической промывки, очистки и дезинфекции стволов. 3 ствола, по одному в каждом подъезде. Трубы асбестоцементные. Законсервирован.
12.14	Сведения о коллективных антеннах телевизионного вещания	Нет
13	**Сведения о технико-экономических показателях здания МКД по техническому паспорту в т.ч.:**	
13.1	Общая площадь многоквартирного дома	21717,9 м.кв.
13.1.	Общая площадь жилых и нежилых помещений (офисов) (м.кв.) в т.ч.:	16927,40м.кв.
13.1.1	Общая площадь жилых помещений	14811,30 м.кв.
13.1.2	Общая площадь нежилых помещений (Офисов) в м.кв.	2116,10м.кв.
13.2	Общая площадь МОП (Мест общего пользования), м.кв. в т. числе	4914,50 м.кв. в т.ч. - 3219,60 м.кв. уборочная площадь МОП; - 1921,4м.кв. тех.помещения

13.2.1	Площадь лестниц в м.кв.	792,6м.кв.
13.2.3	Площадь тамбуров, коридор в м.кв.	1317,2м.кв
13.2.4	Площадь Лифтовых холлов в м.кв.	361,60м.кв.
13.2.5	Площадь машинных отделений лифта,	3 шт. – 70,6 м.кв.
13.2.6	Техподполье / ИТП	344,0 м.кв. / 87,6 м.кв.
13.2.7	Площадь технических помещений, шт./ м.кв.	3 шт./25,40 м.кв., на первом этаже
13.2.8	Площадь насосной, шт/м.кв.	1 шт. /14,3 м.кв., в подвале
11.2.9	Площадь мусорокамер шт./м.кв.	3 шт./13,30 м.кв.
13.2.12	Площадь лифтов, м. кв	10,8 м.кв.
13.2.13	Площадь электрощитовых, м. кв	19,80 м.кв.- на первом этаже
14	**Сведения о конструктивных особенностях здания (МКД), в т.ч.:**	
14.1	Описание конструктива здания	Фундамент–Монолитная плита ; Перекрытия чердачные - ж\бетонные плиты; Перекрытия межэтажные - ж\бетонные плиты; Перекрытия подвальные - ж\бетонные плиты; Стены наружные стены – 2х слойные: кирпич, пенополистиролбетон, стекломагниевый лист, сибит; Стены внутренние–кирпичные, гипсокартонные, сибит; Лестницы МОП -ж\б изготовления, без отделки; Полы МОП– керамическая плитка в коридоре на этажах и л/холле, в тамбуре этажа и в л/клетках-бетонные; Окна МОП–нет **Двери МОП – ВСЕГО – 245 в т.ч.:** **1.Деревянные 57 шт.**наружные на переходных балконах и противожарной лестнице 54шт; 3 шт. спуск в подвал. **2.ПВХ с остеклением 3 шт**.- в Тамбурах на 1-м этаже (тамбурные). **3.Металлические 185 шт.**, в т.ч.: - Входные в подъезды – металлические двери (6шт.), оборудованы домофоном со встроенной видеокамерой каждый; - На первых этажах в лифтовых холлах (3 шт.); - Электрощитовая (1 шт.); - Помещение управляющей организации (1шт.); - Вход в ИТП (3 шт.) - Спуски в подвал (3шт) - Выход на тех этаж (3шт) - Выход на кровлю (3шт) - Этажные (108шт) - Водомерные ниши (54шт) Отделка стен МОП-. штукатурка с покраской водоэмульсионной краской; Отделка потолков МОП - водоэмульсионная покраска по шпатлевке; Кровля - Плоская с наплавляемого материала с внутренним водостоком
14.2	Тип кровли	Плоскаяс наплавляемого материала с внутренним водостоком
14.3	Количество эвакуационных лестниц	3шт.
14.4	Сведения о ливневой канализации	Внутренний водосток, 6 приемных воронок , 3 выпуска на отмостку с жилой части. Сеть смонтирована из стальных электросварных трубопроводов с внутренней полимерной изоляцией. С кровли офисных помещений 1 этажа и козырьков входа в подъезды – 31шт воронки и выпуски.
14.5	Наличие подземной парковки \есть или нет \если	Нет

	есть, то кол-во парковочных мест	
14.6	Сведения о наличии ДЭС (резервный источник питания)	ДЭС не передана на обслуживание
14.7.	Сведения об световой маркировке высоты	Нет
14.8	Сведения об освещении фасадов	Светильники типа «кобра» расположены на входных козырьках входов в подъезды - 3шт, по 1 шт на каждом козырьке. Управление со щита наружного освещения (ЯУО) с реле управления, ЯУО расположен в электрощитовой
14.9.	Сведения о поливочных кранах	3шт

12.9.1.- 12.9.4 Детальные сведения об ОДПУ

Назначение ОДПУ	Марка	Количество	Место установки	Дата последней поверки	Дата предстоящей поверки	Потребность в ремонте или замене по состоянию на 31.12.2020 года
Тепловая энергия	СПТ-941	1	ИТП	25.10.2020	11.11.24	нет
Тепловая энергия	ПРЭМ 50	2	ИТП	25.10.2020	11.11.24	нет
Тепловая энергия	ПРЭМ 20	1	ИТП	25.10.2020	11.11.24	нет
Тепловая энергия	КТПТР-01	2	ИТП	25.10.2020	19.11.24	нет
ХВС	СПТ-941.1	1	ИТП	14.11.2020	Снят в поверку	нет
ХВС	ПРЭМ 50	2	ИТП	14.11.2020	Снят в поверку	нет

1 Детальные сведения об КИП и А

Наименование/назначение	Марка	Количество	Место установки	Дата последней поверки	Дата предстоящей поверки	Потребность в ремонте или замене по состоянию на 31.12.2020 года
Манометр	РОСМА	80	ИТП	06.2019	06.2021	нет
Блок системы управления Отоплением	Schneider elektrik	5	ИТП	Не требуется	Не требуется	нет
Шкаф управления систем Отопления и горячего водоснабжения	Производитель ООО Логика	3	ИТП	Не требуется	Не требуется	нет

Директор ООО «Квадис» Л.Ю. Васильева

Приложение № 2 к Договору Управления
Многоквартирным домом
от "_____"_____2021 года

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Дачная, 23\5

Общеэксплуатируемая площадь, кв.м в т.ч.	**21717.9**
площадь жилых помещений, кв.м	14811.3
площадь нежилых помещений, кв.м	2116.1
Количество квартир	342
Количество этажей	19
Количество подъездов	3

№ п\п	Виды работ и услуг в соответствии "Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290"	Условия выполнения работ и услуг	Стоимость работ и услуг в год, руб	Стоимость работ и услуг в месяц, руб	Размер платы работ и услуг на кв.м в месяц, руб
1.	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, в том числе:**		**1 605 795.64**	**133 816.30**	**7.91**
1.1.	***Индивидуальный тепловой пункт***		**252 102.82**	**21 008.57**	**1.24**
1.2.	*проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах*	ежедневно	252 102.82	21 008.57	1.24
1.3.	*работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений*	ежегодно			
1.4.	*постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;*	ежедневно			
1.5.	*гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта*	1 раз в год			
1.6.	*при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.*	по мере необходимости			
1.7.	***Система холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения.***		**556 045.24**	**46 337.10**	**2.74**
1.8.	*проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);*	ежедневно	556 045.24	46 337.10	2.74
1.9.	*постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем*	ежедневно			
1.10.	*контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)*	1 раз в месяц			
1.11.	*восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу ;*	по мере необходимости			
1.12.	*контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации*	ежедневно			
1.13.	*контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;*	ежедневно			
1.14.	*переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;*	2 раза в год			
1.15.	*промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;*	по мере необходимости			
1.16.	*испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления*	1 раз в год			
1.17.	*проведение пробных пусконаладочных работ*	1 раз в год			
1.18.	*постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования*	ежедневно			
1.19.	*проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ*	по мере необходимости			
1.20.	*удаление воздуха из системы отопления;*	по мере необходимости			
1.21.	*промывка систем водоснабжения и отопления для удаления накипно-коррозионных отложений*	1 раз в год			
1.22.	***Система электроснабжения***		**575 467.59**	**47 955.63**	**2.83**
1.23.	*проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения*				

1.24.	*техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниеза-щиты и внутридомовых электросетей,очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;*	по мере необходимости, но не реже 2 х раз в год	575 467.59	47 955.63	2.83
1.25.	*Затраты на приобритение , замену и утилизацию отработаных ламп*	По мере необходимости			
1.26.	***Противопожарная система***		**200 100.00**	**16 675.00**	**0.99**
1.27.	*техническое обслуживание и ремонт электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода*	по мере необходимости, но не реже 2х раз в год	200 100.00	16 675.00	0.99
1.28	*контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления*	ежедневно			
1.29.	*техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элеменов систем*	По мере необходимости, но не реже 2- х раз в год			
1.30.	*контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов*	По мере необходимости, но не реже 2- х раз в год			
1.31.	*при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.*	По мере необходимости			
1.32.	*контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и*	по мере необходимости			
1.33.	***Система вентиляции***		**22 080.00**	**1 840.00**	**0.11**
1.34.	*техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и, определение работоспособности оборудования и элементов систем*	ежедневно	22 080.00	1 840.00	0.11
1.35.	*устранение неплотностей в вентиляции каналах и устранение засоров в каналах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.*	по мере необходимости			
1.36.	*контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки*	ежедневно			
1.37.	*проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них*	2 раза в год			
1.38.	*при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.*	По мере необходимости			
2.	**Содержание и обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных услуг (счетчиков холодной, горячей воды и тепловой энергии, электрической энергии), в том числе:**		**126 443.83**	**10 536.99**	**0.62**
2.1.	*- содержание и обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных услуг (счетчиков горячей воды)*	ежемесячно	31 610.96	2 634.25	0.16
2.2.	*- содержание и обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных услуг (тепловой энергии)*	ежемесячно	31 610.96	2 634.25	0.16
2.3.	*- содержание и обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных услуг (счетчиков холодной воды)*	ежемесячно	31 610.96	2 634.25	0.16
2.4.	*- содержание и обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных услуг (счетчиков электрической энергии)*	ежемесячно	31 610.96	2 634.25	0.16
3.	**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций (фундамента, стен, фасада, перекры-тий, перегородок, внутренней отделки, лестниц, элементов крыши) в том числе:**		**324 161.95**	**27 013.50**	**1.60**
3.1.	*проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента (при выявлении нарушений – восстановлении их работоспособности);*	1 раз в неделю	324 161.95	27 013.50	1.60
3.2.	*проверка технического состояния видимых частей конструкций фундаментов*	1 раз в неделю			
3.3.	*проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы, приямков;*	4 раз в неделю			
3.4.	*контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств;*	4 раз в неделю			
3.5.	*выявление признаков потери несущей способности стен, наличия деформаций, нарушения теплоизоляционных свойств, гидроизоля-ции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств*	1 раз в неделю			
3.6.	*выявление наличия, характера и величины трещин в теле пере-крытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры;*	1 раз в неделю			
3.7.	*проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящим к протечкам – незамедлительное устранение*	2 раз в год			
3.8.	*проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку талых и дождевых вод;*	2 раза в год			
3.9.	*проверка и очистка кровли и укозырьков от снега и наледи;*	По мере необходимости			
3.10.	*выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях лестниц;*	2 раза в год			
3.11.	*выявление нарушений отделки фасадов и отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;*	1 раз в месяц			
3.12.	*выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих , гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;*	2 раза в год			
3.13.	*контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;*	По мере необходимости			
3.14.	*выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;*	2 раза в год			
3.15.	*проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений;*	1 раз в месяц			

3.16.	*проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме . При выявлении нарушений в отопительных период незамедлительный ремонт;*	2 раза в год			
4.	**Профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей инженерных системах ; конструктивных элементах здания ; элементов благоустройства земельного участка (Заявочный, оперативный ремонт)**	по мере необходимости в пределах утвержденной суммы	**152 836.90**	**12 736.41**	**0.75**
5.	**Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения**	круглосуточно на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	**337 740.00**	**28 145.00**	**1.66**
6.	**Санитарное содержание лестничных клеток**		**559 336.21**	**46 611.35**	**2.75**
6.1.	*влажное подметание помещений МОП первого этажа: лестничных площадок, маршей первого этажа ,вестибюля, лифтового холла , коридоров*	4 раз в неделю	559 336.21	46 611.35	2.75
6.2.	*влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа*	2 раз в неделю			
6.3.	*мытье помещений МОП первого этажа: лестничных площадок, маршей первого этажа ,вестибюля, лифтового холла , коридоров*	4 раз в неделю			
6.4.	*мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа*	2 раз в неделю			
6.5.	*влажная протирка перил, плафонов на лестничных клетках, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, дверей помещений общего пользования*	1 раз в месяц			
6.6.	*влажная протирка отопительных приборов МОП*	2 раз в год			
6.7.	*мех. уборка потолков и стен*	1 раз в год			
6.8.	*мытье пола кабины лифта*	4 раза в неделю			
6.9.	*влажная протирка стен, дверей, плафона и потолка кабины лифта*	1 раз в 2 месяца			
7.	**Санитарное содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества**		**600 354.20**	**50 029.52**	**2.96**
7.1.	**Холодный период**		**360 212.52**	**30 017.71**	**1.77**
7.1.1.	*подметание, сдвигание снега (отмостка)*	2 раз в неделю	360 212.52	30 017.71	1.77
7.1.2.	*подметание, сдвигание снега (асфальт)*	2 раза в неделю			
7.1.3.	*сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд*	5 раз в неделю			
4.1.4.	*очистка территории от наледи и льда (асфальт)*	10 раз в год			
7.1.5.	*посыпка территории песком (асфальт, пешеходные дорожки)*	10 раз в год			
7.1.6.	*уборка контейнерной площадки*	5 раз в неделю			
7.2.	**Теплый период**		**240 141.68**	**20 011.81**	**1.18**
7.2.1.	*подметание территории всех видов (отмостка)*	2 раза в неделю	240 141.68	20 011.81	1.18
7.2.2.	*подметание территории всех видов (асфальт)*	2 раз в неделю			
7.2.3.	*подметание территории всех видов (грунт)- ручная уборка мусора*	1 раз в неделю			
7.2.4.	*уборка контейнерной площадки*	5 раз в неделю			
7.2.5.	*дезинфекция контейнерной площадки*	1 раз в месяц			
7.2.6.	*полив газонов*	полив 10 раз (теплый период)			
7.2.7.	*очистка урн от мусора*	2 раза в неделю			
8.	**Дератизация и дезинсекция, в т.ч.**		**36 800.00**	**3 066.67**	**0.18**
8.1.	*Дератизация*	2 раза в год	18 400.00	1 533.33	0.09
8.2.	*Дезинсекция*	2 раза в год	18 400.00	1 533.33	0.09
9.	**Обслуживание лифтов**		**367 413.50**	**30 617.79**	**1.81**
9.1.	*Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме, в том числе: - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов). - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме, в том числе: - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)*	Диспетчерский контроль и связь - круглосуточно; иные виды работ - по мере необходимости	312 301.48	26 025.12	1.54
9.2.	*Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования*	1 раз в год	55 112.03	4 592.67	0.27
11.	**Услуга "управление МКД" в т.ч. по организации начисления и приема платежей**	**Ежемесячно**	**945 502.91**	**78 791.91**	**4.65**
	Управление многоквартирным домом: 1.вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке; 2. своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам; 3. осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жил.ищным законодательством Российской Федерации; 4.организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; 5. ведение претензионной работы с должниками по оплате жилых и нежилых помещений; 6. предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.		945 502.91	78 791.91	4.65
	Итого стоимость работ и услуг с услугой по управлению многоквартирным домом		**5 056 385.12**	**421 365.43**	**24.89**

12	**Дополнительные работы, в т.ч.:**		**468 602.59**	**39 050.22**	**2.31**
12.1	Механизированная уборка территории земельного участка с вывозом или без вывоза снега (годовой лимит)		**185 462.59**	15 455.22	0.91
12.2	Обслуживание системы видеонаблюдения, с возможностью замены оборудования после поломки"		**137 700.00**	11 475.00	0.68
12.3	Обслуживание ворот с электроприводом и калиток с эл.замком		**145 440.00**	12 120.00	0.72
13	**Текущий ремонт, модернизация, улучшения, безотлагательные работы. Вид работ (услуг) и их стоимость по решению Совета многоквартирного дома. Деньги аккамулируются на отдельном расчетном счете и их целевое назначение определяется Советом МКД не реже чем один раз в год**		**609 386.40**	**50 782.20**	**3.00**

Директор ООО "Квадис" Васильева Л.Ю.