

Договор №04-Б управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«07» мая 2021 года

Собственники помещений многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой (с кадастровым номером 27:23:0050328:1585) по пер. Байкальский, Индустриального района г. Хабаровска, в лице председателя Совета указанного многоквартирного дома Дегтярёва Александра Александровича, действующие в соответствии с решениями очередного годового общего собрания собственников помещений (оформленного протоколом №01 от «07» мая 2021 г.) и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Янтарь»** в лице директора Борзенко Сергея Владимировича действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» – при совместном наименовании стороны заключившие настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем.

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – физическое или юридическое лицо, право собственности которого на жилое и нежилое помещение в указанном многоквартирном доме (далее по тексту МКД) зарегистрировано в установленном законом порядке и подтверждается свидетельством о праве собственности выданного на основании договора долевого участия в строительстве МКД, договора купли-продажи, договора дарения либо на основании судебного акта, а также данных технического паспорта помещения.

Пользователи – члены семьи собственника жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Председатель совета многоквартирного дома – избранный общим собранием собственников из числа членов совета многоквартирного дома, осуществляющий руководство текущей деятельностью совета и подотчетный общему собранию собственников (ч.6, ч.7., ч.8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ).

Управляющая организация – юридическое лицо, уполномоченное общим собранием собственников на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, обеспечение его надлежащего содержания, ремонта и предоставление коммунальных услуг

Общее имущество многоквартирного дома – собственникам МКД на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке

Собственники



Управляющая организация



объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Общая площадь жилого помещения – состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – деятельность управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (тепловая и электрическая энергия, холодная и горячая вода, водоотведение сточных вод, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами) обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – необходимый комплекс работ и услуг производимый управляющей организацией обеспечивающих его надлежащее состояние в соответствии с действующими нормами, стандартами и правилами.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора утверждены на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме (с кадастровым номером 27:23:0050328:1585) по пер. Байкальский Индустриального района г. Хабаровска (оформленного протоколом №01 от «07» мая 2021 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для сторон и одинаковыми для всех собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ, нормативными и правовыми актами Правительства Хабаровского края и администрации города Хабаровска.

2. ЦЕЛЬ и ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является эффективное управление МКД, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников (нанимателей) пользующимися принадлежащими им помещениями, надлежащее содержание общего имущества и предоставления коммунальных (иных) услуг в этом доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.2. Для достижения целей настоящего Договора собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать в интересах и за счет средств собственника все необходимые (из числа предусмотренных действующим законодательством или определенных решениями общего собрания собственников помещениями) юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказания услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг в пределах границ эксплуатационной ответственности общего имущества МКД, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.3. Существенными условиями настоящего Договора являются положения определяющие :
- состав общего имущества МКД ;

Собственники 

Управляющая организация  2

- перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ;
- перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг ;
- состав и размер цены договора и порядок внесения собственниками установленного размера платежей ;
- порядок информирования и осуществления контроля за Управляющей организацией по выполнению условий и обязательств Договора управления МКД.

2.3.1. Состав, состояние общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляется управление, указываются сторонами в **Приложении №1** к настоящему Договору.

2.3.2. Перечень услуг и работ оказываемых Управляющей организацией по обеспечению управлением МКД, содержанию и ремонту общего имущества (текущего и капитального) утверждаются сторонами в **Приложении №2** к настоящему Договору.

2.3.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору собственникам (пользователям) помещений, указываются сторонами в **Приложении №3** к настоящему Договору.

2.3.4. Стоимость работ и услуг оказываемых Управляющей организацией связанных с обеспечением управления, содержанием и текущим ремонтом общего имущества определяется ежегодно принимаемой сметой решением общего собрания собственников помещений в указанном МКД, являющейся **Приложением №4** к настоящему договору.

2.3.5. Разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома, между Собственниками и Управляющей организацией, согласовываются и указываются в **Приложении №5** к настоящему Договору.

2.3.5. Информация об Управляющей организации, ресурсоснабжающих организациях (далее РСО), включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства и функции по лицензионному контролю за деятельностью управляющих компаний в городе Хабаровске размещена на официальном сайте ООО УК «Янтарь» в сети «Интернет» www.uk-yantar.ru

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется :

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Заключать от своего имени договоры с исполнителями для выполнения необходимого объема работ и услуг на текущий год предусмотренных сметой расходов, а также договоры с исполнителями экстренных и непредвиденных работ.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций или специалистов имеющих необходимую подготовку и образование (сертификаты, допуски, лицензии) проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и ремонту МКД в зависимости от его фактического состояния и в пределах денежных средств, поступающих Управляющей организации от собственников.

3.1.4. Обеспечить проведение ежегодных технических осмотров состояния МКД.

3.1.5. Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников МКД обязана заключить соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями (сокращенно РСО) в интересах собственников и обеспечить поставку (предоставление) коммунальных услуг указанных в Приложении №3 к настоящему Договору до границ эксплуатационной ответственности общего имущества МКД, определенных действующим законодательством.

3.1.6. Заключение хозяйственных и прочих договоров должно осуществляться в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы собственников и пользователей помещениями МКД.

3.1.7. Обеспечивать содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей (ХВС, ГВС, водоотведения, электроснабжения, системы отопления), являющихся общим

Собственники



Управляющая организация



имуществом, от границ эксплуатационной ответственности собственников с одной стороны и РСО с другой стороны в рабочем состоянии – для транспортировки энергоресурсов до собственников.

3.1.8. В случае необходимости обеспечить заключение договора со организацией имеющую соответствующие лицензии для текущего ремонта и обслуживания специализированного оборудования находящегося в МКД.

3.1.9. Информировать собственников о телефонах аварийных, диспетчерских, аварийно – диспетчерских служб, путем их размещения на информационных досках в подъездах и на официальном интернет – сайте Управляющей организации.

3.1.10. Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, делать перерасчет платежей в связи с недопоставками услуг.

3.1.11. Осуществлять бухгалтерское обслуживание и полный учет поступающих денежных средств, товарно-материальных ценностей и основных средств, а также своевременное отражение в бухгалтерском учете операций связанных с их движением.

3.1.12. Производить начисление платы за обслуживание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги с предоставлением собственникам помещений и нанимателям расчетных документов (счет-квитанций) в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным путем их непосредственного вручения, либо в почтовые ящики квартир или по согласованию собственником направлять квитанции на адрес его электронной почты.

3.1.13. Осуществлять сбор денежных средств на счета Управляющей организации и своевременно производить платежи ресурсоснабжающим организациям, а также организациям, участвующих в обеспечении обязательств Управляющей организации, за выполненные работы и услуги.

3.1.14. Использовать полученные от собственников денежные средства строго по целевому назначению в соответствии с утвержденной сметой на текущий год (за исключением затрат связанных с выполнением работ и услуг не урегулированных Договором, если необходимость их проведения возникла по объективным причинам или была вызвана аварийными ситуациями происшедшими, не по вине Управляющей организации).

3.1.15. Предоставлять собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

В случае изменения размера платы (тарифов) за коммунальные услуги информировать собственников и нанимателей посредством размещения письменных уведомлений на информационных стендах.

3.1.16. Обеспечить ведение в установленном законодательством порядке технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по МКД, предоставление в установленные сроки статистической и налоговой отчетности в соответствующие органы.

3.1.17. Ежегодно представлять на утверждение общему собранию собственников план мероприятий на следующий текущий год по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.18. Качественно оказывать услуги управления, предоставляемые по настоящему договору (в соответствии с требованиями собственников помещений, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 г. №170, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 14.02.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и

Собственники

Управляющая организация

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. за № 491 (ред. от 26.03.2014) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и иной документации согласно действующему законодательству)

3.1.19. Ежегодно отчитываться перед собственниками о выполнении настоящего Договора за истекший год в течении I-го квартала следующего года, а также предоставлять информацию о производимых накоплениях и расходах, обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги.

Раскрытие данной информации осуществляется Управляющей организацией путем размещения согласно утвержденных форм на официальном **интернет-сайте ГИС ЖКХ.**

3.1.20. Осуществлять работу по предупреждению и взысканию задолженности с собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества МКД (текущего и капитального), а также услуг и работ оказываемых Управляющей организацией по обеспечению управлением МКД.

3.1.21. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками и подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

3.1.22. Организовать паспортную работу по предоставлению услуг связанных с регистрационным учетом граждан проживающих в МКД, ведение базы данных лицевого счетов собственников и нанимателей, осуществлять бесплатную выдачу собственникам помещений и нанимателям справок.

3.1.23. Вести реестр собственников жилых и нежилых помещений данного МКД содержащий сведения в соответствии с требованиями ч.3.1. ст. 45 ЖК РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право :

3.2.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности с учетом пожеланий собственников, закрепленных в протоколах общих собраний собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

3.2.2. Проводить осмотр общего имущества в данном многоквартирном доме совместно с представителем (уполномоченным лицом) собственников и по его результатам составлять акт осмотра.

3.2.3. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для производства работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и контролировать их выполнение. Совместно с председателем совета МКД принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.

3.2.4. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости :

- производства аварийных работ;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в жилых и нежилых помещениях МКД, а также систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях принадлежащих собственникам.

Собственники



Управляющая организация



3.2.6. Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учета, сохранности пломб, правильности учета потребления энергоресурсов согласно показаниям учета.

3.2.7. В случае нарушения собственником сроков по внесению в установленные настоящим Договором сумм оплаты, производить отключение квартиры от подачи канализации, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, сигнала телевидения (в том числе кабельного), лишать пользования охранными услугами и оборудованием в МКД, местами общего пользования либо/или ограничивать (уменьшать) объемы предоставляемых услуг и работ – в порядке установленном главой XI постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. за №354 (ред. от 14.02.2015).

3.2.8. На основании настоящего Договора, взыскивать с собственников, нанимателей (членов их семей) помещений в МКД имеющуюся просроченную задолженность по оплате в судебном порядке, а также все причиненные убытки возникшие по вине собственника из-за неисполнения условий Договора.

3.2.9. Оказывать собственникам платные (дополнительные) услуги по ремонту принадлежащих им помещений, ремонту и замене внутриквартирного технического оборудования, сантехники, электрооборудования и других установочных изделий, по утвержденным тарифам и расценкам.

3.2.10. На основании решения общего собрания собственников сдавать по договору в аренду помещения, места общего пользования и конструктивные элементы здания (входящие в состав общего имущества МКД) для размещения телекоммуникационного оборудования, рекламных материалов и конструкций, а также и иных целей с получением согласия Совета многоквартирного дома.

3.2.11. Все денежные средства, поступающие из указанных в п.3.2.10. дополнительных источников финансирования, должны включаются в доходную часть сметы утвержденной на данный годовой период и направляются на содержание и ремонт общего имущества МКД, а также на обеспечение более благоприятных и безопасных условий проживания собственников.

При этом, десять процентов от полученных денежных средств будет являться вознаграждением Управляющей организации за предоставленные услуги связанных с заключением договоров и сдачи в аренду помещения, места общего пользования и конструктивные элементы здания (входящие в состав общего имущества МКД) для размещения телекоммуникационного оборудования, рекламных материалов и конструкций и иных коммерческих целей – в целях получения от данной деятельности доходов в интересах собственников.

3.3. Собственник (пользователь) жилых и нежилых помещений в МКД обязуется :

3.3.1. Своевременно (ежемесячно до 26-го числа месяца, следующего за истекшим) вносить оплату в установленном по настоящему Договору размере, на основании выставляемых Управляющей организацией счет – квитанций.

3.3.2. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без согласования с Управляющей организацией и получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

3.3.3. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (расчетная мощность на квартиру от 1,5 кВт, но не более 10кВт).

3.3.4. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Производить согласование с Управляющей организацией, при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе

Собственники



Управляющая организация



выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности.

Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

3.3.6. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для контрольного осмотра технического и санитарного состояния общего имущества МКД, проходящего через помещение, занимаемое собственником (пользователем), инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, либо работ по ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 20-00 до 9-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.3.8. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством.

Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, лифтах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

Не допускать сбрасывания в санитарный узел, расположенного в помещении принадлежащего собственнику, мусора и отходов засоряющих канализацию.

3.3.9. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, правил пожарной безопасности, иных правовых актов в РФ, в том числе:

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- при проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке своих помещений, не производить складирование строительного мусора (в том числе дверей, окон) в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории, а вывозить его своими силами и за свой счет;
- монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией;
- монтаж и демонтаж инженерного оборудования осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией.
- содержать домашних животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и населенных пунктах, в том числе, не допускать выгул домашних животных в не отведенных местах;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по умышленной вине либо в результате умышленных действий собственника или пользователей помещений в МКД.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета за прошедший период в срок до 23 числа следующего календарного месяца :

Собственники



Управляющая организация



- в помещении санузла приборы учета с номерами регистрации по холодной и горячей воде ;
- ванная комната приборы учета с номерами регистрации по холодной и горячей воде ;
- в помещении кухни приборами учета с номерами регистрации по холодной и горячей воде.

Предоставление показаний приборов учета производится каждым собственником или нанимателем помещения любым из следующих способов : в офисном помещении лично представителю Управляющей организации, в почтовый ящик Управляющей организации (расположенный в каждом подъезде 1-го этажа МКД) или на электронную почту **uk-yantar@mail.ru**.

3.3.11. Предоставлять по требованию Управляющей организации необходимую для выполнения условий настоящего Договора документацию.

3.3.12. Все платежи предусмотренные по условиям настоящего Договора и действующим законодательством производить через банковские реквизиты Управляющей организации указанными в главе 9 данного договора.

3.4. Собственник (пользователь) жилых и нежилых помещений имеет право :

3.4.1. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг.

3.4.2. Содействовать Управляющей организации в работе с собственниками и нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции.

3.4.3. Получать от Управляющей организации, не позднее 5 рабочих дней (если иной срок не установлено законодательством) с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.4. Совместно с Управляющей организации проводить осмотр общего имущества МКД и по его результатам составлять акт осмотра.

3.4.5. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

3.4.6. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.8. Получать от Управляющей организации отчеты о расходовании средств, запрашивать финансовые документы для проведения плановой и внеплановой проверки финансовой деятельности в части содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества МКД, не чаще одного раза в квартал.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ И РАБОТ

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы :

- 1) стоимости услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества МКД ;
- 2) стоимости услуг и работ по текущему ремонту общего имущества МКД ;
- 3) стоимости предоставленных коммунальных услуг собственникам помещений МКД, которая включает в себя плату за ежемесячно потребляемый объем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и тепловой энергии определяемой на основании действующих тарифов города Хабаровска в указанный период.

3.1.) в случае принятия собственниками помещений решения об оплате отдельных коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациями, в связи с переходом на прямые договоры, цена настоящего договора уменьшается на сумму оплаты за соответствующую коммунальную услугу ;



4) размер ежемесячного сбора на капитальный ремонт общего имущества МКД определяется в соответствии с минимальным размером взноса на капитальный ремонт, устанавливаемого Правительством Хабаровского края;

5) за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (размер платы за которые определяются в порядке предусмотренном частью 9.2. ст. 156 Жилищного кодекса РФ);

4.2. Стоимость работ и услуг оказываемых Управляющей организацией по обеспечению управлением МКД, состав и размер расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определяется сметой ежегодно утверждаемой решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений, с учетом предложений Управляющей организации.

При принятии общим собранием собственников помещений указанной сметы стоимости услуг и работ на очередной год не допускается (одностороннее без согласования с Управляющей организацией) уменьшение размера средств на управление, содержание и расходов на оплату труда – в сравнении со сметами предыдущих периодов.

4.3. В случае непринятия решения собственниками помещений МКД об утверждении указанной сметы на следующий годовой период, предстоящие расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД могут индексироваться Управляющей организацией с 1 января каждого года (без внесения изменений в Приложение №4 к настоящему Договору) на уровень роста цен связанных с удорожанием работ и материалов, увеличением размера оплаты по договорам заключенным в целях выполнения сметы.

4.4. Управляющая организация обязана не допускать перерасхода общей суммы средств установленных сметой (Приложение №4 к настоящему Договору). Перерасход по отдельным статьям сметы допускается, если он вызван необходимостью производства работ (оказания услуг) в большом объеме, чем это было запланировано при принятии сметы; необходимостью применения дополнительных или других материалов, чем это было запланировано при принятии сметы.

4.5. Образовавшаяся в процессе исполнения настоящего договора экономия по статьям сметы доходов и расходов, подсчитанная по итогам календарного года (или иного периода установленного сметой), возвращается Управляющей организацией путем включения средств экономии в доходную часть сметы следующего года (периода).

4.6. Ежемесячная плата собственника за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется исходя из доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади помещений принадлежащих собственнику и размера платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.7. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8. Оплата по настоящему договору производится собственниками и нанимателями помещений на основании ежемесячно выставляемых Управляющей организацией счетов-квитанций (платежных документов). В выставляемых счетах-квитанциях указываются : размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности в предыдущий период и иные сведения предусмотренные действующим законодательством.

4.9. Льготы по оплате услуг являющихся предметом Договора предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.10. При изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления Управляющая организация обязана данную информацию в установленном законом порядке доводить до сведения собственников и нанимателей помещений в МКД.

В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг с даты вступления изменений в законную силу.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, собственники помещений на общем собрании решают и определяют требуемый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно в виде целевого взноса.

Размер платежа для собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. В указанном случае оплата производится собственниками в соответствии с отдельной строкой указываемой в выставленном Управляющей организацией счетом.

4.12. Управляющая организация вправе осуществлять взыскание пени (в установленном законом размере) за просрочку платежей с собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги, от не оплаченных ими в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты и по день фактического погашения имеющейся задолженности включительно.

Взысканные пени остаются в распоряжении Управляющей компании для покрытия расходов по обеспечению сбора платежей и/или для расчета с поставщиками и подрядчиками, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги.

5. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ АКТОВ НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ /КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ИЛИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ /КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И ПЕРЕРАСЧЕТА ПЛАТЕЖЕЙ

5.1. Оформление актов не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

5.2. Оформление актов не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется представителем Управляющей организацией с участием собственника подавшего заявку, при необходимости с участием членов совета дома в соответствии с настоящим договором и договорами на поставку жилищных услуг и приобретение коммунальных ресурсов.

5.3. Собственник (наниматель), обнаруживший не предоставление жилищных /коммунальных услуг или предоставление жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, немедленно сообщает об этом в письменной форме или устно по телефону. Собственник помещения, несвоевременно сообщивший о факте не предоставления жилищных /коммунальных услуг или предоставления жилищных /коммунальных услуг ненадлежащего качества, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с аварийно-диспетчерской службой.

5.4. В случае, если Управляющей организации неизвестны причины не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, она обязана согласовать с собственником помещения точное время и дату установления факта не предоставления жилищных/коммунальных услуг или проверки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Управляющей организацией и собственником помещения (либо его представителем).

Собственники

Управляющая организация

10

5.5. Если Управляющая организация и собственник помещения (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления жилищных/коммунальных услуг, то ими определяется новое время и дата оценки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг, на которую приглашается представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг составляется акт о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Управляющей организацией и собственником помещения (или его представителем).

Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

5.6. В акте о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.7. Акт о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за жилищные/коммунальные, а также для уплаты Управляющей компанией неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

5.8. В случае причинения Управляющей организацией или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещения или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в Доме, Управляющая компания (или его представитель) и собственник помещения (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения собственника помещения в Управляющую организацию. В случае невозможности подписания акта собственником помещения (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

5.9. Акт о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника помещения или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в МКД составляется в двух экземплярах, один из которых передается собственнику помещения (или его представителю), второй остается в Управляющей организации.

5.10. Период предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества считается оконченным:

- а) со дня подписания собственником помещения (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления жилищных/коммунальных услуг;
- б) с момента возникновения предоставления жилищных/коммунальных услуг надлежащего качества.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры возникающие по выполнению условий настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны.

6.2. Претензии и жалобы на несоблюдение условий настоящего Договора должны предъявляться собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

Собственники



Управляющая организация



6.3. Все свои письменные уведомления и претензии Управляющая организация должна направлять собственнику путем вручения ему лично под расписку, путем направления в адрес собственника телеграммы или заказного письма указанного им, либо направления ему уведомления по месту нахождения его недвижимого имущества (жилого или нежилого помещения) в данном МКД.

6.4. После подписания настоящего Договора, Собственник помещения обязан в десятидневный срок, сообщить в Управляющую организацию о своей постоянной или временной регистрации, а также в случаях изменения места жительства.

При несообщении собственником о своей постоянной или временной регистрации в случае изменения места жительства – он будет считаться надлежащим образом уведомленным после направления ему уведомления по месту нахождения его недвижимого имущества (жилого или нежилого помещения) в данном МКД.

6.5. Собственник или пользователь как сторона по настоящему Договору, согласно законодательству и без ограничения срока действия, выражает Управляющей организации свое безусловное согласие на обработку его персональных данных и передачи такой информации по запросу уполномоченных органов в предусмотренных законом случаях, а также совершение любых действий с использованием средств автоматизации или без, в том числе на запись, систематизацию, хранение, передачу и использование в целях сбора просроченной задолженности с собственников (пользователей) помещениями в МКД по платежам установленных настоящим Договором.

6.6. Граница эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования между сторонами по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ определяется сторонами в нижеследующем порядке.

6.6.1. Отопление – до контргайки радиатора отопления в помещении собственника или нанимателя.

6.6.2. ГВС – до первого вентиля стояка в помещении собственника или нанимателя.

6.6.3. ХВС – до первого вентиля на стояке в помещении собственника или нанимателя.

6.6.4. КНС – до первого раструба в помещении собственника или нанимателя.

6.6.5. Электрическая сеть – до индивидуального прибора учета электрической энергии собственника или нанимателя помещения.

6.6.6. Система охранно-пожарной сигнализации - согласно схемы.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством в следующих случаях :

- по письменному соглашению сторон ;
- при официальной ликвидации Управляющей организации как юридического лица, либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке деятельности по управлению многоквартирными домами и соответственно уставной правоспособности данного юридического лица, что повлечет для этой стороны невозможность исполнения принятых обязательств по настоящему Договору.
- в связи с окончанием срока действия настоящего Договора ;

7.2. Собственник имеет право расторгнуть настоящий Договор в случае систематического существенного нарушения условий настоящего Договора со стороны Управляющей организации.

Систематическим существенным нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение и (или) некачественное выполнение работ (оказание услуг), влияющих на безопасность и установленный законодательством порядок содержания общего имущества МКД, три или более раза в течении года. Факт невыполнения и (или) некачественного выполнения работ (оказания услуг) предусмотренных настоящим Договором, должен

Собственники



Управляющая организация



12

быть подтвержден Управляющей организацией или решением суда, в котором будет содержаться указание на доказанность требуемого факта.

7.3. В случае расторжения настоящего Договора с собственниками помещений повлекшим прекращение деятельности по управлению данным МКД, Управляющая организация за 30 дней (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать бухгалтерскую, техническую документацию (базы данных) на МКД и иные связанные с управлением МКД документы вновь выбранной управляющей организации.

7.4. Договор также считается расторгнутым с собственником с момента прекращения у него прав собственности на жилые и нежилые помещения в МКД, на основании предоставления соответствующих документов.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственников помещений в МКД по оплате оказываемых услуг/ производимых работ Управляющей организацией – до окончательного завершения процедуры управления данным МКД и передачи данных функций другой управляющей организации или ТСЖ, в порядке предусмотренном нормами Жилищного кодекса РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и заключается сроком на один год.

8.2. При отсутствии мотивированных заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора управления с даты внесения изменений в реестр лицензий сведений о данном многоквартирном доме, органом государственного жилищного надзора.

8.4. Приложение №1, Приложение №2, Приложение №3, Приложение №4 и Приложение №5 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр Договора хранится у Управляющей организации, второй экземпляр передается собственнику или нанимателю жилых и нежилых помещений в данном МКД.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН :

«Управляющая организация» :

ООО Управляющая компания «Янтарь» (интернет-сайт www.uk-yantar.ru)
Юридический адрес : 680000, г.Хабаровск, ул. Дзержинского, 45
(электронный адрес info@uk-yantar.ru с.8 924 3076969, код (4212) тел. 75-77-90
ИНН: 2721210632, КПП: 272101001, ОГРН: 1142721005239, ОКВЭД: 70.32
р/сч. 40702810870000019650 Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк»
г. Хабаровска, кор/сч. 30101810600000000608, БИК: 040813608

Директор

Борзенко С.В.

«Собственники» :

Председатель совета многоквартирного дома (с кадастровым номером 27:23:0050328:1585) по пер. Байкальский Индустриального района г. Хабаровска
Дегтярёв Александр Александрович, года рожд. 28.11.1987 г. (паспорт гражданина РФ серия 0814 номер 258244 выдан 18.11.2014 г. отдел УФМС России по Хабаровскому краю в Железнодорожном районе гор. Хабаровска.

Собственники

Управляющая организация

13

**Состав общего имущества многоквартирного дома по пер. Байкальский
г. Хабаровска (с кадастровым номером 27:23:0050328:1585)**

№ п/п	Общее имущество МКД	единицы измерения	параметры
1	2	3	4
I.	Помещения общего пользования :		
1.	Лестничные площадки		---
2.	Межэтажные лестничные переходы		---
3.	Лестничные марши		---
4.	Коридоры		---
5.	Тамбуры, переходы	кв. м	758,9
7.	Служебное (офисные ТСЖ) помещение	кв. м	26,1
8.	Служебные (технические) помещения	кв. м	136,2
9.	Технический этаж	кв. м	652,9
10.	Подвал технический	кв. м	570,3
II.	Кровля	кв. м	652,9
III.	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции :		
1.	Фундамент	материал	железобетонный
2.	Стены и перегородки внутри подъездов	материал	кирпичные
3.	Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	материал	кирпичные
4.	Наружные стены	материал	кирпичные
5.	Перекрытия межэтажные	материал	железобетонные
6.	Межэтажные лестничные переходы	материал	железобетонные
7.	Окна мест общего пользования	штук	
8.	Перила межлестничного перехода	погон. м	
9.	Двери пластиковые (в местах общего пользования)	штук	3
10.	Двери металлические (в местах общего пользования)	штук	
11.	Двери подъездные металлические (с домофоном)	штук	3
12.	Двери гаражные с электрозамками		1
13.	Поручни, перила (лестничные)	погон. м	
14.	Перила наружные подъездные (металлические)	погон. м	
15.	Ограждения металлические (на кровле автостоянки)	погон. м	
16.	Крыльцо подъездное	штук	2
17.	Вход в подвал (наружный)	штук	2
18.	Шахты выходов на кровлю	штук	3
IV.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое, водопроводное и отопительное оборудование :		
1.	Вентиляционные каналы	погон. м	
2.	Вентиляционные трубы	погон. м	
3.	Вводное и распределительное устройство (ВРУ)	штук	5 щитка
4.	Магистральные и стоячные линии	-----	Согласно спецификаций проектной документации

5.	Групповые линии электроснабжения квартир с этажными элек.счетами, защитной и пускорегулирующей аппаратурой		Согласно спецификаций проектной документации
6.	Системы пожарной сигнализации : - расположенной в помещениях МКД ; - расположенной в помещениях полуподземной автостоянки ;		1 комплект 1 комплект
7.	Противопожарное оборудование : - пожарный шкаф ; - пожарный рукав диаметром 50 мм ; - огнетушитель пенный ;	штук комплект штук	
8.	Групповые линии электроснабжения освещения МОП, в том числе освещение подвалов и лестничных клеток		Согласно спецификаций проектной документации
9.	Групповые линии электроснабжения освещения над подъездами, с установкой пускорегулирующей аппаратуры		Согласно спецификаций проектной документации
10.	Лифт грузовой (грузоподъемностью 1000 кг)	штук	0
11.	Лифт пассажирский (грузоподъемностью 600 кг)	штук	3

12.	Внутридомовая система отопления от внешней границы стены МКД, состоящая из :		
	индивидуального теплового пункта (ИТП)	штук	1
	розлива	погон. м	
	стояков	погон. м	
	регулирующей и запорной арматуры, до контргайки в помещении собственника	штук	
	Осевой сильфонный компенсатор	штук	
13.	Внутридомовые системы горячего водоснабжения от внешней границы стены МКД, состоящая из :		
	регулирующей и запорной арматуры	штук	
	розлива	погон. м	
	стояков до первого отключающего устройства на ответвлении от стояка в помещении собственника	погон. м	
	компенсатор сильфонный с наружным защитным кожухом	штук	
14.	Внутридомовая система холодного водоснабжения от внешней границы стены МКД, состоящая из :		
	регулирующей и запорной арматуры	штук	
	розлива	погон. м	
	стояков до первого отключающего устройства на ответвлении от стояка в помещении собственника	погон. м	
15.	Трубопровод канализации от внешней границы стены первого колодца до первого раструба в помещении собственника	погон. м	
16.	Водомерный узел в комплектации согласно проектно – технической документации	штук	1
V.	Указатели наименования улицы, номера дома на фасаде МКД	штук	2
VI.	Почтовые ящики	штук	107

VII.	Детская игровая площадка с двумя верандами, качелями и элементами игровых форм, расположенной на кровле полуподземной автостоянки примыкающей к МКД	кв. м	
VIII.	Металлические ограждения по периметру детской игровой площадки	погон. м	
IX.	Контейнерная площадка		
	площадь	кв. м	9
	основание (фундамент)	материал	железобетонное
	ограждение	материал	кирпичные
	количество контейнеров	штук	3
X.	Земельный участок общей площадью, состоящий из :	кв. м	3205,3
	площадь застройки жилого МКД (со всеми отмостками, тамбурами, входами в подъезды и подвалы)		-----
	площадь застройки полуподземной автостоянки примыкающей к МКД		-----
	площадь гостевой автостоянки		-----
	асфальт и тротуар до бордюрного камня дороги		-----
	газоны		-----
	территория контейнерной площадки для мусора и бытовых отходов		-----

«Управляющая организация» :

ООО Управляющая компания «ЯНТАРЬ»

Директор

Борзенко С.В.

«Собственники» :

Председатель совета многоквартирного дома

Дегтярёв А.А.

П Е Р Е Ч Е Н Ь
работ (услуг) ООО УК «ЯНТАРЬ» по содержанию общего имущества и управлению МКД по пер. Байкальский г. Хабаровска (с кадастровым номером 27:23:0050328:1585)

№ п/п	Перечень работ (услуг) по обслуживанию и содержанию общего имущества МКД	периодичность
1	2	3
I.	Техническое обслуживание конструктивных элементов МКД	
1.	Закрытие технических проходов и специальных ограждений, входов в технические и служебные помещения, подвалы и выхода на крышу МКД.	по мере необходимости
2.	Ремонт и замена дверей в местах общего пользования	по мере необходимости
3.	Восстановление ограждений тамбуров и лестничных маршей в местах общего пользования.	по мере необходимости
4.	Выполнение плотницких и стекольных работы в местах общего Пользования.	по мере необходимости
5.	Очистка кровли, козырьков от мусора, грязи, листьев, снега и Наледа.	по мере необходимости
6.	Установка и замена почтовых ящиков в помещениях и местах общего пользования.	по мере необходимости
7.	Проведение технических осмотров (с привлечением специалистов) отдельных конструктивных элементов МКД крыши, внутренних водостоков, стен, перекрытий, стеновых вентиляционных каналов, козырьков.	один раз в 2 года или при поступлении заявок
8.	Восстановительные (текущие) ремонтно-строительные работы и покраска конструктивных элементов МКД.	по мере необходимости
II.	Обслуживание внутридомового инженерного оборудования	
1.	Регулировка и наладка инженерных систем (отопление, ХВС, ГВС, канализация).	1 раз в год
2.	Промывка систем отопления.	1 раз в год
3.	Проведение технических осмотров внутридомового инженерного оборудования МКД.	1 раз в год
4.	Обслуживание автоматизированного индивидуального теплового пункта (ИТП).	ежедневно
5.	Техническое обслуживание пассажирских лифтов.	по мере необходимости
6.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета.	ежемесячно
III.	Обслуживание электротехнического оборудования в местах общего пользования (МОП)	
1.	Устранение неисправностей электропроводки и электротехнических устройств установленных в местах общего пользования МКД.	по мере необходимости или по заявкам
2.	Замена лампочек, светильников, розеток, выключателей в МОП.	по мере необходимости или по заявкам
3.	Технические осмотры и обслуживание всего силового электрооборудования в местах общего пользования МКД .	по мере необходимости, или не реже 2-х раз в год
4.	Осмотр и обслуживание системы противопожарной сигнализации и оборудования препятствующего несанкционированному проникновению в места и помещения общего пользования.	ежедневно

Управляющая организация

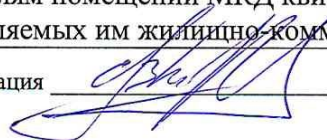


Собственник



5.	Замеры сопротивления изоляции проводов и кабелей в МОП.	1 раз в год
IV.	Санитарное содержание МКД и благоустройство его придомовой территории	
1.	Уборка внутренних мест общего пользования в МКД :	
	влажное подметание коридорных полов первого этажа ;	ежедневно
	влажная подметание коридорных полов со 2-го по 9 этаж	один раз в неделю
	влажная подметание лестничных площадок и маршей в МКД ;	два раза в месяц
	подметание межэтажных лестничных переходов в МКД ;	по мере необходимости
	мытьё коридорных полов, лестничных площадок и маршей на этажах МКД в теплый период ;	один раз в месяц (период май – октябрь)
	влажная протирка внутренних стен, наружной и внутренней поверхности облицовки лифтов дверей, плафонов освещения, решеток, лестничных перил, внешней поверхности шкафов с электросчетчиками и слаботочными устройствами, радиаторов и почтовых ящиков ;	по мере необходимости
2.	Уборка мест общего пользования относящихся (закрепленных) по проекту к МКД :	по мере необходимости
	уборка площадки перед входом в подъезд (подметание мусора и чистка от снега) МКД ;	по мере необходимости
	уборка наружных входов в подвал (подметание мусора и чистка от снега) МКД ;	по мере необходимости
	очистка металлических решеток ливневой канализации и прямка от мусора и грязи ;	по мере необходимости
	уборка подвальных помещений технического назначения ;	по мере необходимости
	уборка помещений общего пользования в полуподземной автостоянке МКД ;	по мере необходимости
3.	Уборка закрепленных за МКД придомовых территорий :	по мере необходимости
	подметание и очистка тротуаров, территории дворов, внутренней проезжей части от мусора и грязи ;	ежедневно
	уборка газонов и озеленение территории ;	по мере необходимости
	покос и уборка травы ;	по мере необходимости
	очистка от свежесвалившегося снега отмостков, тротуаров, дорог, подходов к подъездам и наружных входов в подвал ;	по мере необходимости
	очистка придомовых территорий от уплотненного снега и наледи с помощью скальвающих инструментов ;	по мере необходимости
4.	Очистка контейнерных площадок и вывоз бытовых отходов.	ежедневно
V.	Аварийное обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД	по мере необходимости или по заявкам
VI.	Организация учета и снятие показаний общедомовых приборов учета	один раз в месяц
VII.	Проведение дератизации и дезинсекции подвалов, технических помещений МКД	по мере необходимости
VIII.	Услуги связанные с обеспечением управления МКД	
1.	Обеспечение собственников и пользователей МКД услугами по регистрационному учету по месту жительства по договору со специализированной организацией.	на основании заявления
2.	Выдача справок, выписок, актов и других документов предусмотренных законодательством в сфере ЖКХ	на основании заявления
3.	Прием и учет заявок (заявлений), жалоб от собственников и пользователей помещений МКД.	По мере поступления (в часы работы УК)
4.	Подготовка и рассылка (вручение) собственникам и пользователям помещений МКД квитанций на оплату предоставляемых им жилищно-коммунальных услуг.	ежемесячно

Управляющая организация



Собственник



5.	Перерасчет за не предоставленный объем услуг за отчетный период или предоставление услуги ненадлежащего качества.	Ежемесячно
6.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями (сокращенно РСО) на поставку коммунальных услуг указанных в Приложении №3 и обеспечение их предоставления до границ эксплуатационной ответственности общего имущества МКД, определенных действующим законодательством	ежегодно
7.	Осуществление контроля за исполнением договорных обязательств со стороны привлеченных организаций.	в период их действия до окончания исполнения
8.	Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами по выполнению их требований связанными с деятельностью по управлению МКД.	по мере необходимости и в установленные законом сроки
9.	Организация предоставления аварийно – диспетчерских услуг	круглосуточно
10.	Организация учета документации и ведение делопроизводства связанные с деятельностью по управлению МКД и содержанием его общего имущества.	ежедневно
11.	Ведение технической документации и организация ее учета.	ежедневно
12.	Осуществление бухгалтерского обслуживания и полного учета поступающих денежных средств, товарно-материальных ценностей и основных средств, а также своевременное отражение в бухгалтерском учете операций связанных с их движением.	ежедневно
13.	Осуществление сбора денежных средств на счета Управляющей организации и своевременное перечисление платежей ресурсоснабжающим организациям, а также организациям, участвующим в обеспечении обязательств Управляющей организации, за выполненные работы и услуги.	ежемесячно
14.	Осуществление функций и организация работы с должниками владеющими жилыми и нежилыми помещениями в МКД, а также подготовка и подача исковых заявлений для взыскания имеющейся задолженности в судебном порядке.	по мере необходимости
15.	Информирование собственников и пользователей помещений МКД об изменениях в условиях предоставления услуг через информационные доски расположенные на 1-х этажах подъезда и официальном интернет-сайте ООО УК «Янтарь».	по мере внесения или появления изменений
16.	Методическая и информационная помощь в организации проведения собраний собственников МКД.	по мере необходимости или по требованию собственников

Управляющая организация



[Handwritten signature]

Собственник

[Handwritten signature]

П Е Р Е Ч Е Н Ь

видов коммунальных услуг предоставление которых обеспечивает ООО УК «Янтарь» в МКД по пер. Байкальский г. Хабаровска(с кадастровым номером 27:23:0050328:1585)

№	Вид коммунальной услуги	Требования к качеству коммунальной услуги
1.	Холодное водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года с постоянным соответствием состава и свойств воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПин 2.1.4.1074-01). Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора : в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа.
2.	Горячее водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года в соответствии с условиями Договора теплоснабжения жилого фонда заключенного с ресурсоснабжающей организацией.
3.	Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.
4.	Электроснабжение	Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года с постоянным соответствием напряжения, силы тока и частоты требованиям законодательства РФ о техническом (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92) регламенте.
5.	Отопление	Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. Обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 град. по Цельсию. Согласно СНиП 2.09.04-87 «Административные и бытовые здания» глава 4 (таблица 19) п.14, а также согласно положениям ГОСТ 30494—2011 межгосударственный стандарт «ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ» (Параметры микроклимата в помещениях) от 01.01.2013 г. указанным в п.4 (Таблица 3) оптимальная температура в холодный период в офисных помещениях категории 2 и 3а (см.п.3 Классификация помещений) должна составлять не менее +18 градусов. Давление во внутридомовой системе отопления с чугунным и радиаторами не более 0,6 МПа (6 кгс/кВ.см); с системами конвекторного и панельного отопления, с калориферами, а также прочими отопительными приборами не более 1 МПа (10 кгс/кВ) требуемое для постоянного заполнения системы отопления.
6.	Вывоз бытовых отходов с контейнерной площадки и его очистка	Ежедневно в течение всего года.
6.	Вывоз предметов крупно - габаритного бытового (не строительного) мусора	Один раз в месяц.

Управляющая организация



Собственник

Утверждено решением общего собрания собственников
МКД по пер. Байкальскому
(протокол № 01 от " 07 " мая 2021г.)

Приложение № 4
к договору управления МКД №04-Б
от " 07 " мая 2021 г.

Смета доходов и расходов УК "Янтарь" переулок Байкальский в части управления, содержания и ремонта общего имущества на год с мая 2021 г. по апрель 2022 г." (жилых и нежилых помещений)

№	Наименование статей доходов	Сумма в год	Сумма в месяц	Сумма с 1 кв.м.
1	Сборы на управление, содержание и ремонт жилья (5600,10 кв.м.) с жильцов и нежилых помещений за год.	3 149 889,72	262 490,81	46,87
2	Экономия со сметы расходов предыдущих периодов		0,00	0,00
3	Средства за использование конструктивных элементов здания		0,00	0,00
	Итого доходов:	3 149 889,72	262 490,81	

№	Наименование статей расходов	Сумма в год	Сумма в месяц	Сумма с 1 кв.м.
1.	Текущий ремонт, всего	50 000,00	4 166,67	0,74
1.1.	Расходные материалы для текущего ремонта общего имущества (сантехнические товары, электротовары и т.д.)	50 000,00	4 166,67	0,74
1.2.			0,00	0,00
1.3			0,00	0,00
1.4			0,00	0,00
1.5.			0,00	0,00
2	Содержание общего имущества многоквартирного дома, всего	3 099 889,72	258 324,14	46,13
2.1.	Расходы по текущему обслуживанию	617 225,00	51 435,42	9,18
2.1.1	Расходные материалы для содержания общедомового имущества (инвентарь для уборки, моющие средства и т.д.)	30 000,00	2 500,00	0,45

2.3.11	Рентабельность УК (5%)	135 653,21	11 304,43	2,02
	Итого расходов	3 149 889,72	262 490,81	46,87
	Итого расходов (с учетом экономии смет предыдущих периодов и доходов от использования конструктивных элементов здания)			46,87

3.	Плата за капитальный ремонт с 1 кв. м. (по решению собрания)			
4.	Плата за обслуживание домофона (с квартиры)			55,00
5.	Плата за коллективную антенну			

№	Фонд оплаты труда за месяц из расчета:	"На руки"	С учетом НДФЛ 13%	Страх. Взносы 30,2%	Итого
1	Директор	10 000,00	11 494,25	3 471,26	14 965,52
2	Бухгалтер	10 000,00	11 494,25	3 471,26	14 965,52
3	Юрист	10 000,00	11 494,25	3 471,26	14 965,52
4	Управляющий домом	20 000,00	22 988,51	4 643,68	27 632,18
5	Слесарь-сантехник	17 000,00	19 540,23	5 901,15	25 441,38
6	Дворник-мусоропроводчик	19 000,00	21 839,08	6 595,40	28 434,48
7	Уборщица	18 000,00	20 689,66	6 248,28	26 937,93
	Отпускные	15 358,36	17 653,29	5 331,29	22 984,58
	Итого		137 193,52	41 432,44	178 625,96
				178625,96	

* Обращаем Ваше внимание что с 01.07.2018г. Вывоз твердых коммунальных отходов включается в состав коммунальной услуги.

Директор ООО УК "Янтарь"



Борзенко С.В.

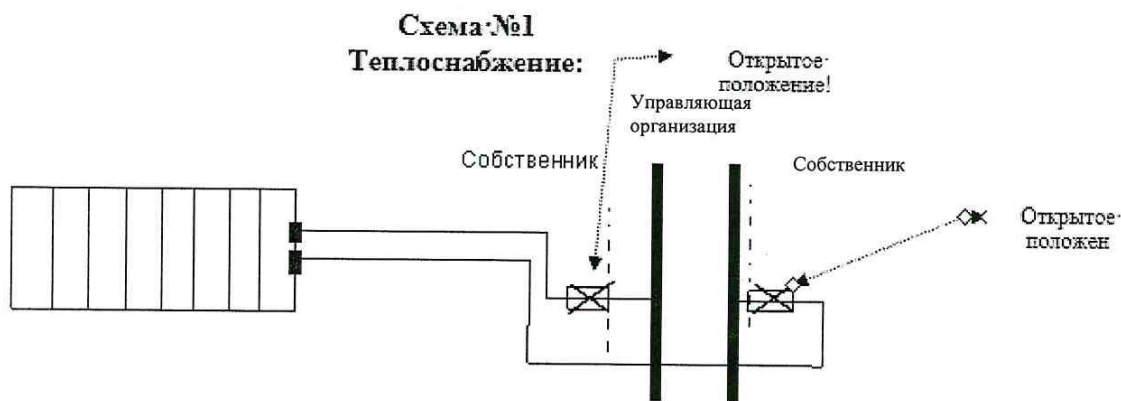
Разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома, между Собственником и Управляющей организацией

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

Граница ответственности между Собственником и Управляющей организацией обозначена пунктирной линией на схеме.

Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности



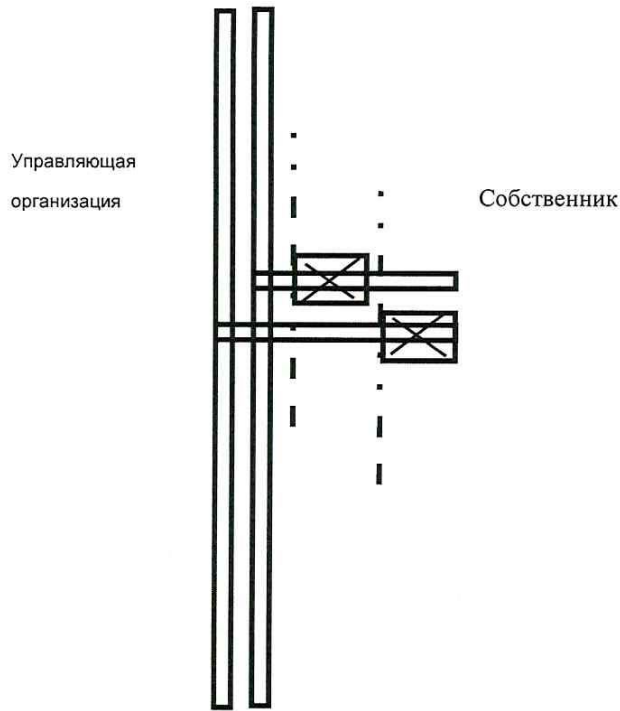
Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, остающаяся часть – Собственник.

Управляющая организация

Собственник

Схема №2

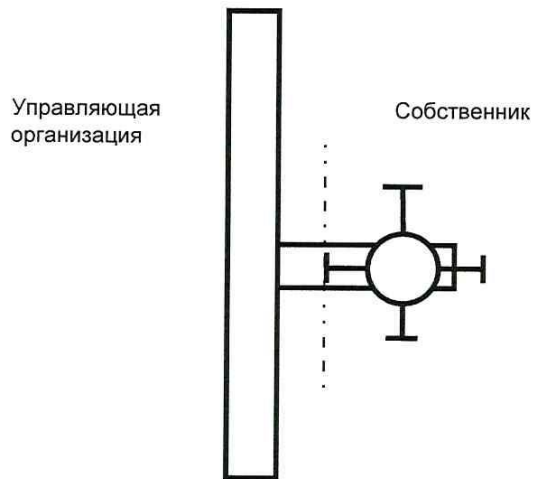
Система холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения:



Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от транзитного стояка горячего и холодного водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, систему после точки разделения от первого вентиля на стояке – Собственник.

Схема №3

Водоотведение (канализация):



Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Сам стояк обслуживает Управляющая организация, тройник и остающуюся часть – Собственник.

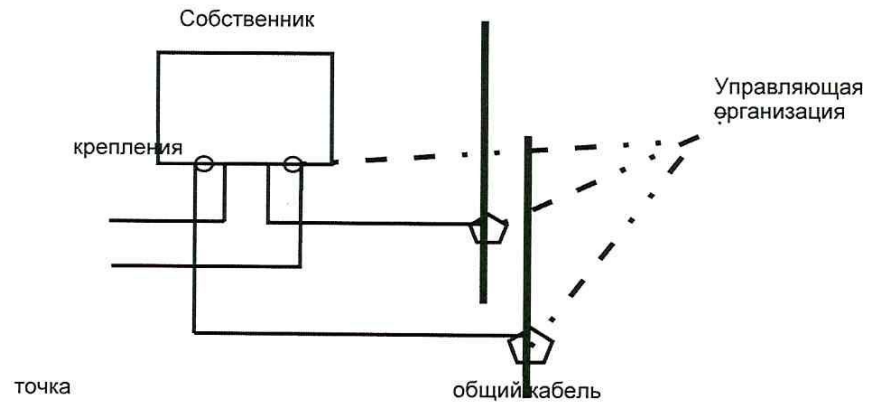
Управляющая организация _____

Собственник _____

Handwritten signatures in blue ink are placed over the lines for the Managing organization and the Owner.

Схема №4

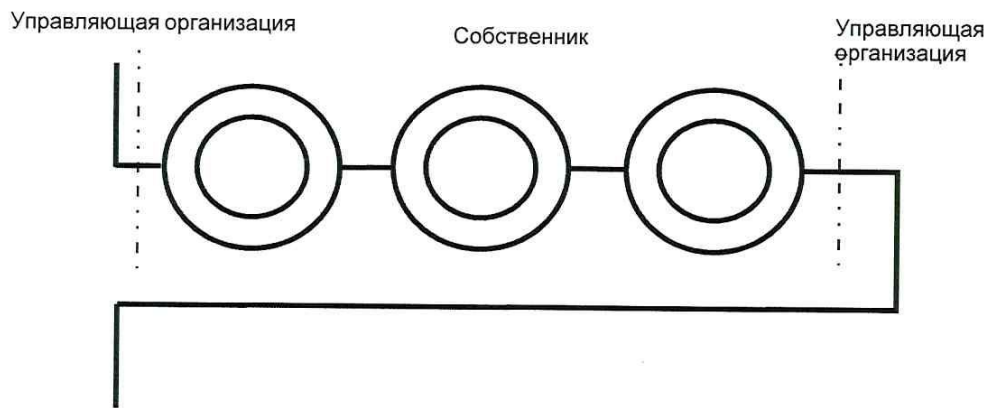
Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:



Стойковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая организация. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя и всё электрооборудование обслуживает – Собственник.

Схема №5

Система охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ):

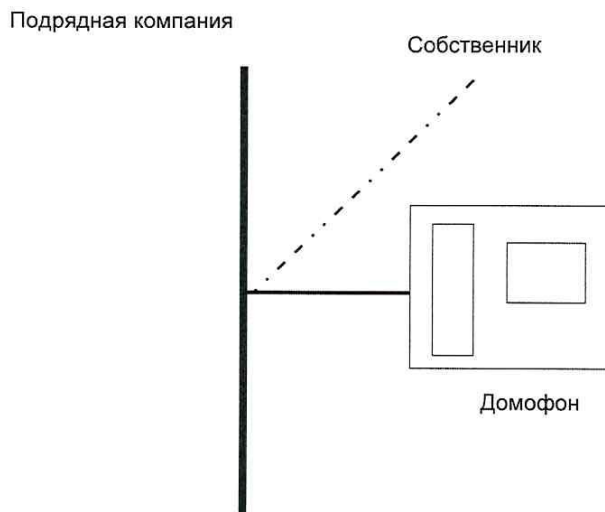


Подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник.

Управляющая организация

Собственник

Схема №6
Система переговорно-замочного устройства (ПЗУ):



Точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабелю по дому обслуживает Подрядная компания, остальное – Собственник.

Управляющая организация



Собственник

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.