

ДОГОВОР № 01

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Суссекское шоссе, д. 39, корпус 1.

г. Анапа, Краснодарский край

«10» декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Развитие», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Бабиньяна Ваграма Завеновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Формула комфорта», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Назмиева Рената Ирековича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 824 от «23» октября 2019 года, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании статей 421, 422, 423, 450, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36, пункта 14 статьи 161, статьи 162, пункта 6.1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом требований:

- Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 года № 170;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491 «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 надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Приказа Минрегиона России от 27.06.2012 года № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме».

1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, находящимися в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех помещений, находящихся как в частной, так и иных видах собственности и права.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация в соответствии с пунктом 14 статьи 161 ЖК РФ по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса администрацией муниципального образования города-курорт Анапа, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: *Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, улица*

Супсехское шоссе, д. 39, корпус 1. (далее многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения (жилые и нежилые) в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи.

2.2. Состав общего имущества определен в соответствии с пунктом 1 статьи 36 и подпунктом 1 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях выполнения обязанностей Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в данном доме на праве общей долевой собственности. В состав общего имущества многоквартирного дома входят 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, забор и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее общее имущество в многоквартирном доме), согласно технического паспорта.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Супсехское шоссе, д.39, корпус 1.
- б) номер технического паспорта Бюро Технической Инвентаризации: 38877/136
- в) тип постройки: новое строительство;
- г) год постройки: 2019
- д) этажность: 18; подземных этажей: 1;
- е) количество квартир: 140; количество нежилых помещений: 53;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений (балконов): 9651 кв.м.
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних помещений (балконов): 6866,9 кв.м.
- и) общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: 2327,4 кв.м.
- к) площадь земельного участка, в составе общего имущества: 64 007 кв.м.
- л) кадастровый номер земельного участка: 23:37:1003000:82.

2.4. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей) в пределах установленных норм.

3.2. Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

3.2.1. Управление жилищным фондом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями, собственниками жилых и нежилых помещений, арендаторами.

3.2.2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания:

а) текущий ремонт и содержание конструктивных элементов и инженерного оборудования, в том числе:

- электро - технические работы в доме:
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах - общего пользования;
- снятие, укрепление вышедших из строя элементов визуальной информации;
- ремонт и укрепление дверных коробок и полотен в местах общего пользования;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- закрытие подвальных дверей на замки;
- закрытие и раскрытие продухов соответственно в холодный и теплый периоды года;
- замена фурнитуры в оконных переплетах в местах общего пользования;
- уборка мусора и грязи с кровли;
- плановые электро - технические работы на доме (планово-предупредительный ремонт оборудования), в том числе:
- ревизия электрической части оборудования вводного распределительного устройства вводных и этажных шкафов, этажных щитков, электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях;
- содержание козырькового освещения;
- контроль за работой автоматического оборудования с ежемесячным снятием показаний с домовых приборов учета холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления и электрической энергии;
- прочистка стояков канализации;
- технические осмотры инженерного оборудования и коммуникаций в местах общего пользования, в подвалах и узлах холодного водоснабжения и горячего водоснабжения; консервация и расконсервация поливочной системы (при наличии);
- аварийное обслуживание жилого фонда в вечернее и ночное время суток, а также в выходные и праздничные дни.

б) осмотры в т.ч:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров)
- устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течей в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотводчиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилялей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок);
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- освещение мест общего пользования (замена электрических ламп).

в) подготовка к сезонной эксплуатации, в том числе:

- консервация и расконсервация системы центрального отопления;
- регулировка кранов, вентилялей и задвижек в технических подпольях, помещениях автоматизированного индивидуального теплового пункта;
- промывка системы отопления гидравлическим или гидропневматическим способом;
- испытание системы центрального отопления;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;

- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- подготовка узлов холодного водоснабжения и арматуры по стоякам;
- подготовка узлов отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных помещениях;
- ремонт кровли;
- замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- ремонт труб наружного водостока;
- устранение причин подтапливания подвальных помещений.

г) круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.2.3 Санитарное содержание (периодичность осуществления работ устанавливается Управляющей организацией отдельно):

- а) уборка мест общего пользования, в т. ч. санитарное содержание лестничных клеток:
- влажное подметание лестничных площадок и маршей;
 - мытье лестничных площадок и маршей;
 - мытье стен, потолков, дверей в кабине лифта;
 - мытье пола кабины лифта;
 - мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков.
- б) уборка придомовой территории, в т.ч. санитарное содержание лестничных клеток:
- уборка в зимний и летний период.
- в) уход за зелеными насаждениями.

3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт проводится в соответствии с утвержденным Управляющей организацией графиком и учетом периодичности.

3.4. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования проводится в соответствии с утвержденным планом.

3.5. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 3 договора, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.6. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая организация:

3.6.1. Бесперебойное предоставление лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям жилых и нежилых помещений коммунальных услуг (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, энергосбережение, вывоз мусора).

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора со дня подписания акта приема-передачи общего имущества и технической документации, а именно:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям жилых и нежилых помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям жилых и нежилых помещений жилищных, коммунальных и прочих услуг;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений;
- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений, на действие (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок от Застройщика по акту приема-передачи в течение 5 дней с момента заключения настоящего договора.

4.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и другие разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), договоры с организациями, осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

4.1.6. 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. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.7. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.9. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правительством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.10. Предоставлять по запросу Застройщика в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.1.11. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.12. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг (ресурсоснабжение), направлять на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

4.1.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.14. В течении месяца с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя, дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и пригодный для использования в качестве жилого помещения. Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на земельный участок.

4.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

4.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

4.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

4.2.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.7. Предоставить Управляющей организации временное помещение для размещения офиса в целях выполнения услуг по настоящему Договору.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1 Управляющая организация вправе:

5.1.1. Принимать от Застройщика и от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг, от Застройщика и от лиц, принявших от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений, платы в течении трех месяцев произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

5.1.4. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.1.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Анапа нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) за несоблюдение условий настоящего договора.

5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

6.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилых и нежилых помещений, наниматели жилых и нежилых помещений производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством Российской Федерации.

6.2. Плата за содержание и ремонт устанавливается в размере (Приложение №1), обеспечивающем весь комплекс работ, необходимый для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Указанная выше плата определяется как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц и вносится лицами, принявшими от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенные индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям.

6.5. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки (п. 6.2 настоящего договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

6.8. Неиспользования лицами, принявшими от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений не является основанием не внесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организацией внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.9. Исключить начисления по нормативам и проводить начисления на холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение на коммунальных ресурсов на содержание общего имущества (КРСОИ) многоквартирного дома по фактическим расходам на эти цели, определяемым по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета энергоносителей.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

7.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления многоквартирным домом в результате ее виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ, за каждый день просрочки платежа со

следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом с 01 января 2016 года учетная ставка рефинансирования ЦБ РФ приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

7.4. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует три месяца или пока не будет выбрана форма управления в соответствии с действующим законодательством, в зависимости от того, какое из событий наступит раньше.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств с момента подписания Сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка в соответствии с условиями настоящего договора.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

8.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.2. В течении срока действия настоящего Договора по требованию Застройщика Управляющая организация предоставляет отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

10.4. Все что не определено условиями настоящего Договора, определяется действующим законодательством Российской Федерации.

Приложения:

1. Расчет тарифа на 20¹⁹ год на содержание, техническое обслуживание и ремонт жилого фонда.
2. Акт приема-передачи от «10» декабря 20¹⁹ года.
3. Приложение № 3, Перечень работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту жилого фонда.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Развитие»
ИНН 2301090361
КПП 230101001
ОГРН 1152301002743
ОКПО 29602777
Банк Краснодарское отделение №8619 ПАО
Сбербанк г. Краснодар
р/с 40702810030000009851
к/с 30101810100000000602
Юр. Адрес: 353445, Краснодарский край,
Анапский район, г. Анапа, Сунсехское шоссе 39
Эл. адрес: r_buh16@mail.ru

Директор
ООО «Развитие»



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Управляющая компания «Формула комфорта»
Лицензия № 824 от 23.10.2019 года.
Юр. адрес: 353440, Краснодарский край, город
Анапа, ул. Крымская, дом 158,
тел. +7(938) 41-31-336, uk.fk@list.ru
ИНН 2301097656, КПП 230101001
р/с № 407028103300000024390
Банк: Краснодарское отделение № 8619 ПАО
Сбербанк г. Краснодар,
к/с № 30101810100000000602, БИК 04034960,
ОГРН 1182375069447 выдан 15.08.2018 г.

Директор
ООО «Управляющая компания
«Формула комфорта»



Приложение №1 к ДОГОВОРУ № 01
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Сулсехское шоссе, д. 39, корпус 1
от «10» сентября 20 19 года

**Расчет тарифа на 20 19 год
на содержание, техническое обслуживание и
ремонт МКД**

353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Сулсехское шоссе, д.39, корпус 1
ООО «УК «Формула комфорта»
(расчетная площадь жилого, нежилого фонда 7485,7 кв.м.)

№	Наименование работ, услуг	Периодичность	Стоимость, руб./кв.м.
1	2	3	4
1.	Работы по содержанию помещений общего пользования:		4,2
	1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:		
	нижних двух этажей -	5 раз в неделю	
	выше второго этажа -	1 раз в неделю	
	2. Мытьё лестничных площадок и маршей:		
	первый этаж и крыльцо подъезда -	2 раза в неделю	
	второй этаж и выше -	1 раз в неделю	
	3. Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабин лифтов -	2 раза в месяц	
	Мытьё пола лифтов -	ежедневно	
	4. Мытьё окон мест общего пользования -	2 раза в год	
	5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков -	1 раз в квартал	
	6. Влажная протирка подоконников, оконных ограждений, перил, почтовых ящиков	1 раз в месяц	
	7. Сбор мусора, рекламных материалов и вынос их в установленное место -	5 раз в неделю	
	8. Расходные материалы для уборки мест общего пользования	ежедневно	
2.	Работы по содержанию придомовой территории		1,85

	1. Подметание проезжей части дорог и тротуаров обслуживаемой территории, в случае необходимости очистка их от снега и льда, посыпка песком -	5 раз в неделю	
	2. Полив тротуаров, зеленых насаждений, клумб и газонов -	по мере необходимости	
	3. Периодическая промывка и дезинфекция уличных урн, очистка их от мусора -	5 раз в неделю	
	4. Наблюдение за санитарным состоянием обслуживаемой территории -	ежедневно	
	5. Расходные материалы для уборки мест общего пользования и придомовой территории	ежедневно	
3.	Основные работы и контроль технического состояния МКД		1,5
	1. Поверка и ремонт коллективных приборов учета предоставляемых ресурсов	по графику	
	2. Обследование основных конструктивных элементов здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли, перегородки, окна, двери и т.д.)	2 раза в год	
	3. Устранение выявленных в результате осмотра неисправностей и нарушений конструктивных элементов здания	по необходимости	
	4. Обследование общедомовых сетей тепло- и водоснабжения, водоотведения	2 раза в год	
	5. Обязательные работы по промывке и гидравлической опрессовке общедомовых систем теплоснабжения	по графику с РСО	
	6. Обследование объектов внешнего благоустройства	по необходимости, заявке	
	7. Расходные материалы для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту жилого фонда		
4.	Текущий ремонт общедомового имущества МКД (при обнаружении дефекта не более чем на 30% площади). Ремонт объектов внешнего благоустройства, ремонт внутридомового электрооборудования, ремонт общедомовых сетей тепло- и водоснабжения		1,00
	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	Круглосуточно	0,9

	Техническое освидетельствование и страхование лифтов	1 раз в год	0,2
	Обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления	Круглосуточно	0,68
	Дезинфекция контейнерных площадок и контейнеров	6 раз в год	0,24
	Обязательные мероприятия по дератизации мест общего пользования	1 раз в месяц	
	Мероприятия по дезинсекции мест общего пользования -	по необх. заявке	
	Аварийно-диспетчерское обслуживание -	круглосуточно	1,9
	Проверка состояний дымовых и вентиляционных каналов и очистка при необходимости	1 раза в год	1,33
	Техническое обслуживание повысительных насосных станций	Круглосуточно	0,26
	Обслуживание общедомовой телевизионной антенны	Ежедневно	0,4
	Эксплуатация ИТП (отопление и ГВС)	круглосуточно	1,8
5.	Расходы по управлению домом (УК) (Планирование работ по обслуживанию общего имущества, ведение технической документации осуществление контроля качества услуг, ведение лицевых счетов, выдача справок, прием платежей по банковским картам, прием заявлений, плановые осмотры, подготовка исковых заявлений, составление отчетов, снятие показаний квартирных и общедомовых приборов учета ресурсов, Оплата поставщикам коммунальных ресурсов и иных услуг, расходы на услуги банков, расходы, связанные с управлением МКД (услуги связи, почты, канцтовары, оргтехника, содержание и ремонт программных продуктов), составление и печать квитанций, оплата труда АУП, налоги, сборы, госпошлины и другие обязательные платежи)		4,00
Итого:			20,26

Вывоз и утилизация ТБО, КГМ -	по графику	В соответствии с выставленными счетами
Электроснабжение мест общего пользования-	круглосуточно	В соответствии с выставленными счетами

Дополнительные работы по обслуживанию МКД - необходимости	по	В соответствии с договорами подрядчиков
--	----	---

Директор ООО «УК «Формула комфорта»  Назмеев Р.Н.

Главный бухгалтер ООО «УК «Формула комфорта»  Некрасова О.Б.

Директор ООО «Развитие»  Набиёв В.З.



Приложение №2 к ДОГОВОРУ №01
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Супсехское шоссе, д. 39, корпус 1
от «10» декабря 2019 года

АКТ

приема-передачи

общего имущества и технической документации многоквартирного дома, расположенного по
адресу: РФ, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Супсехское шоссе, д. 39, корпус 1

г. Анапа, Краснодарский край

«10» декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Развитие», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Бабиньяна Ваграма Захаровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Формула комфорта», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Назмеева Рената Ирековича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 824 от «23» октября 2019 года, именуемые совместно «Стороны» составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем.

1. «Застройщик» передает, а «Управляющая организация» в соответствии с Договором об управлении многоквартирным домом № 01 от «10» декабря 2019 года, принимает Многоквартирный дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул. Супсехское шоссе, д. 39, корпус 1 (далее Многоквартирный дом), со следующими характеристиками:

- 1) Кадастровый номер Многоквартирного жилого дома - отсутствует
- 2) Тип постройки - жилой многоквартирный
- 3) Год постройки - 2019
- 4) Степень износа по данным государственного технического учета - нет
- 5) Год последнего капитального ремонта - не проводится
- 6) Кол-во этажей 18; Подземных этажей 1
- 7) Наличие мансарды - нет
- 8) Количество квартир 140
- 9) Количество встроенных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - 53
- 10) Общий строительный объем - 35778 куб.м.
- 11) Площадь:
 - Многоквартирного дома, всего - 9651 кв.м.
 - общая площадь квартир - 6866,9 кв.м.
 - площадь встроенных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - 618,8 кв.м.
 - площадь помещений мест общего пользования - 1708,6 кв.м.
 - кол-во лестниц - 19
- 12) Площадь земельного участка - 64007 кв.м.
- 13) Кадастровый номер земельного участка - 23:37:1003000:82.

2. Общее имущество Многоквартирного жилого дома на момент подписания настоящего Акта приема-передачи представляет собой:

№ п/п	Наименование имущества	Ед.изм.	Кол-во	Технические характеристики и состояние
1	2	3	4	5
1.	Помещение мест общего пользования, в том числе:	кв.м.	1708,6	Стены и потолки (в т.ч. технические помещения подвала): водозащитная окраска по оштукатуренным поверхностям, пол - керамическая плитка. Стены, пол и потолки подвальных помещений: бетон.
1.1.	Помещение общего пользования этажа подвал	кв.м	343,9	Хорошее
1.2.	Помещение общего пользования - 1 этажа	кв.м	73,2	Хорошее
1.3.	Помещение общего пользования 2 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.4.	Помещение общего пользования 3 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.5.	Помещение общего пользования 4 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.6.	Помещение общего пользования 5 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.7.	Помещение общего пользования 6 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.8.	Помещение общего пользования 7 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.9.	Помещение общего пользования 8 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.10.	Помещение общего пользования 9 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.11.	Помещение общего пользования 10 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.12.	Помещение общего пользования 11 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.13.	Помещение общего пользования 12 этажа	кв.м	75,8	Хорошее

1.14.	Помещение общего пользования 13 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.15.	Помещение общего пользования 14 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.16.	Помещение общего пользования 15 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.17.	Помещение общего пользования 16 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.18.	Помещение общего пользования 17 этажа	кв.м	75,8	Хорошее
1.19.	Помещение общего пользования 18 этажа	кв.м	78,7	Хорошее
1.20.	Повысительная, пожарная насоса	шт.	1	Общая площадь: 20,5 кв.м. Комплексная система для перекачки жидкостей, включает в себя оборудование: насосные агрегаты (рабочие и резервные) – насосы, трубопроводы и вспомогательные устройства (в том числе, трубопроводную арматуру). Электротехническое оборудования для функционирования насосного оборудования. Хорошее
1.21.	Электроциговая	шт.	2	Общая площадь: 30,5 кв.м. Помещения, в которых размещен электрический завод (ВРУ) и распределительные щиты. Представляет собой отдельные комнаты как исходный пункт подачи электроэнергии в Многоквартирном доме. Хорошее.
1.22.	Тепловой пункт в комплексе, в т.ч. приборы учета теплоснабжения обще домовые, Система теплоснабжения общедомовая	шт.	1	Общая площадь: 30,7 кв.м. Отопление и горячее водоснабжение. Оборудование тепловых пунктов: Аппарат теплообменный, насосы, трубопроводы, запорная и регулировочная арматура, система безопасности, аварийная автоматика. Трубопроводы системы теплоснабжения до границы с собственником.

				Хорошее.
2.	Лифт пассажирский	шт.	1	Лифт грузоподъемностью 450 кг, машинное помещение с оборудованием. Предприятие-изготовитель (поставщик) «Н.К.С. HASAsansorKaucuk» модель (индекс) 2 HAS. Хорошее.
3.	Лифт грузопассажирский	шт.	1	Лифт грузоподъемностью 1000 кг, машинное помещение с оборудованием. Предприятие-изготовитель (поставщик) «Н.К.С. HASAsansorKaucuk» модель (индекс) 2 HAS. (ППП) Хорошее.
4.	Вводные узлы холодного водоснабжения, в т.ч. повысительные насосные станции, приборы учета холодного водоснабжения общедомовые.	шт.	1	Хозяйственно-питьевые насосные установки, запорная и регулировочная арматура, обвязка стальными электросварными трубами, контрольно-измерительные приборы, датчики системы безопасности, аварийная автоматика. Трубопроводы системы водоснабжения и водоотведения до границы с собственником. Хорошее.
5.	Система водоснабжения и водоотведения общедомовая, система ливневой канализации	шт.	1	Трубопроводы, запорная и регулировочная арматура. Хорошее.
6.	Система пожаротушения и дымоудаления	шт.	1	Клапаны дымоудаления, шахты дымоудаления, вент. установки, воздуховоды, системы автоматической пожарной сигнализации и оповещение людей о пожаре, пожарные насосы, трубопровод системы пожаротушения

				из стальных электросварных труб, пожарные гидранты. Хорошее.
7	Внутри площадочные сети электроснабжения 0,4 кВ, сети уличного освещения территории.	узел	1	Уличные светильники, кабельные линии, кабельные линии 0,4 кВ до границы с собственником. Хорошее.
8	Внутреннее электроснабжение и освещение	шт.	1	Оборудование этажных распределительных щитов, приборы учета электроэнергии, автоматические устройства безопасности, светильники мест общего пользования. Хорошее.
9	Общедомовая система кабельного эфирного телевидения	шт.	1	Антенны, усилители, общедомовая разводка кабельных линий до границы с собственником. Хорошее.
10	Фундаменты			Монолитные железобетонные. Хорошее.
11	Стены			Блочные. Хорошее.
12	Наружная отделка			Оштукатурено «Короед». Хорошее
13	Перекрытия			Железобетонные Монолитные. Хорошее.
14	Кровля			Совмещенная плоская кровля. Техноколь. Хорошее
15	Крыльцо наружное	шт.	1	Крыльцо облицовано керамической плиткой. Установлены перила и подъемный механизм для маломобильных групп. Хорошее.

16	Подъемная платформа	шт.	1	Платформа подъемная с вертикальным перемещением для групп населения с ограниченными возможностями передвижения ПЛ-01 (ПОДЪЕМНИК)
17	Двери мест общего пользования	шт.	24	Металлические с запирающими устройствами. Металлопластиковые с запирающими устройствами. Хорошее.
18	Двери выходов на балконы лестничных маршей.	шт.	34	Металлопластиковые, остекленные. Хорошее.
19	Трансформаторная подстанция БКТП -10/0,4 кВ (1730 кВт)	шт.	1	БКТП1 (Расчетные показатели): Ррасч – 1730 кВт; Iрасч – 2826 А; Cos f – 0,93; Uлит – 380/220.
20	Спортивная площадка и площадка для детей	кв.м	826	Изготовлена из пластика и металла. Покрытие площадки пористое, противоскользящее. Перила, ограждения противоскользящие. Хорошее
21	Газоны с травой и деревьями	кв.м	650	Многолетняя трава, лиственные деревья. Хорошее
22	Парковки, подъездные пути	кв.м	887	Асфальт с разметкой. Хорошее
23	Тротуары	кв.м	220	Декоративная тротуарная плитка. Хорошее

3. Передаваемая техническая, учетная и расчетная документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на земельный участок включает в себя:

№ п/п	Название документа	Кол-во стр./томов
1.	Копия акта ввода МКД в эксплуатацию	
2.	Технический паспорт МКД	89 стр.
3.	Техническая документация на тепловой пункт	
4.	Исполнительная документация	26 томов
5.	Проектная документация	24 тома
6.	Паспорта пассажирских лифтов 450 кг. И 1000 кг.	10 томов
7.	Энергетический паспорт	30 листов

8.	Технический отчет по испытаниям и измерениям	419 листов
----	--	------------

4. С момента подписания настоящего Акта приема-передачи «Застройщик» считается выполнившим свои обязательства по передаче в управление Многоквартирного дома, в т.ч. и общего имущества, а «Управляющая организация» обязуется обеспечить сохранность переданного и приступить к управлению Многоквартирным домом в сроки, указанные в законодательстве.

Застройщик» _____



«Управляющая организация» _____



ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома

1.1. Регулировка и наладка систем водоснабжения. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (регулировка вентилей и трёхходовых кранов, осмотр и ревизия запорной регулирующей арматуры (ЗРА), набивка сальников, устранение негерметичности в системах водоснабжения и водоотведения, уплотнение оголов, устранение засоров в системе водоотведения).

1.2. Регулировка и наладка систем теплоснабжения (отопления и горячего водоснабжения). Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием систем. Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, замена неисправных светильников в помещениях общественного пользования, ремонт аварийной электропроводки общедомовых систем электроснабжения.).

1.4. Прочистка канализационного лежачка.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

2. Работы, выполняемые при подготовке общего имущества многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

2.1. Консервация системы отопления.

2.2. Ревизия системы ливневой канализации, чистка водоотводящих воронок системы ливневой канализации на кровле.

2.3. Выполнение работ по раскрытию продухов в цоколях.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок (по договору).

2.5. Ремонт просевших отмосток (не более 30% объема).

2.6. Укрепление флагодержателей.

2.7. Ремонт доводчиков и остекления дверей мест общего пользования (не более 30% объема).

2.8. Запуск системы полива зеленых насаждений.

2.9. Работы, связанные с благоустройством и озеленением дворовых территорий (ремонт и покраска малых архитектурных форм, посадка зеленых насаждений и т.п.).

3. Работы, выполняемые при подготовке общего имущества многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Промывка и опрессовка системы теплоснабжения (отопление и горячее водоснабжение). Ремонт, регулировка инженерных систем (по договору).

3.2. Замена неисправных и не поверенных КИП на системах инженерных коммуникаций дома.

3.3. Замена неисправной запорной арматуры на системах водо- и теплоснабжения (не более 30% объема).

3.4. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования (не более 30% объема).

3.5. Замена разбитых стекол окон и дверей мест общего пользования, ремонт неисправных доводчиков дверей (не более 30% объема).

3.6. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях (не более 30% объема).

3.7. Укрепление и ремонт парапетных ограждений (не более 30% объема).

3.8. Проверка исправности слуховых окон.

3.9. Укрепление флагодержателей.

3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий и их заделки.

3.11. Ремонт и утепление входных дверей (не более 30% объема).

4. Прочие работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома

4.1. Техническое обслуживание ветканалов общедомовой системы вентиляции (по договору).

4.2. Проведение испытаний и измерений системы электроснабжения жилого дома (по договору).

4.3. Техническое обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления (по договору).

4.4. Техническое обслуживание домофонной системы (при условии ее наличия) (по договору).

4.5. Обслуживание оборудования эфирного телевидения (по договору).

4.6. Техническое обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов (по договору).

4.7. Утилизация опасных отходов (ртутьсодержащих ламп, светильников дневного света мест общего пользования) (по договору).

4.8. Дератизация и дезинсекция мест общего пользования (по договору).

4.9. Уборка и очистка придомовой территории от мусора, очистка от снега и льда, обработка (посыпка пешеходных дорожек песком и солью).

4.10. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями (по договору).

4.11. Удаление с крыши, козырьков снега, наледей.

4.12. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

4.13. Подготовка зданий к праздникам.

- 4.14. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
- 4.15. Подметание, мытье полов в местах общего пользования (в т. ч. лестничные марши, площадки, лифты); уборка пыли со стен, мытье окон в местах общего пользования.
- 4.16. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора (по договору).
- 4.17. Поливка тротуаров и замощенной территории.
- 4.18 В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

5. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (выполняется при выявлении неисправностей)

- 1. Фундамент**
- Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы (не более 30% объема).
- 2. Стены и фасад**
- Герметизация стыков, швов; заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт облицовки фасадов (не более 30% объема).
- 3. Перекрытия**
- Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска (не более 30% объема).
- 4. Крыши**
- Ремонт ограждающих конструкций кровли; ремонт аварийных участков рулонного ковра кровли; ремонт парапетов и оголовков парапетов кровли. Ремонт конструкций воронокливневой канализации (не более 30% объема).
- 5. Оконные и дверные заполнения мест общего пользования**
- Смена и восстановление отдельных элементов заполнений (не более 30% объема).
- 6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**
- Восстановление или замена отдельных участков и элементов (не более 30% объема).
- 7. Полы в местах общего пользования**
- Замена, восстановление отдельных участков (не более 30% объема).
- 8. Внутренняя отделка**
- Восстановление, отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях (не более 30% объема).
- 9. Центральное отопление (теплоснабжение)**
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем отопления, включая тепловые пункты (не более 30% объема).

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водопровода и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки дома (не более 30% объема).

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности элементов электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов (не более 30% объема).

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности элементов внутридомовой системы вентиляции (не более 30% объема).

13. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов (не более 30% объема).

14. Система пожаротушения и дымоудаления

Обеспечение нормальной работы системы пожаротушения и дымоудаления, в т.ч. ремонт и замена неисправных элементов электрической, электронной и механической систем данного оборудования (не более 30% объема).

15. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников (не более 30% объема).

«Застройщик»



«Управляющая организация»

