

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: г.Южно-Сахалинск, пр. Мира дом 367-А

г.Южно-Сахалинск

«01» апреля 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания от 28.02 2015 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО УК «ЖЭУ-13», в лице генерального директора Музыка Анны Петровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией. Собственники многоквартирного дома, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников, выступают одной стороной настоящего договора. Договор управления содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Настоящий договор может быть подписан одним из собственников, который наделен всеми или большинством других собственников правом на подписание настоящего договора от их имени.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 2.1, 2.3, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений о проведении таких работ и о порядке их финансирования.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома), а при

его отсутствии или невозможности с ним связаться – любой Собственник помещения в многоквартирном доме.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг. Уполномоченное собственниками лицо ежемесячно подписывает акты о выполненных работах и оказанных услугах. Максимальный срок рассмотрения актов составляет пять дней. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, либо на иные нужды по решению общего собрания.

1.13. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные

данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей. Управляющая организация вправе привлекать платежных агентов для исполнения условий настоящего договора.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором. Управляющая организация обязуется, в соответствии с действующим законодательством РФ, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений. Момент начала предоставления коммунальных услуг определяется в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г..

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4. Вести и хранить техническую документацию (при условии наличия технической документации на день вступления в силу настоящего договора, в противном случае техническая документация подлежит изготовлению либо восстановлению за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.5. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников.

3.7. Проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества путем размещения соответствующей информации на досках объявлений в многоквартирном доме.

3.8. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств 25% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе

при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях или досках объявлений каждого подъезда.

3.2.4. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.5. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.6. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.7. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.3. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты не исполнения договорных обязательств.

4.1.4. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой

информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. 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 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Производить оплату за жилое помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.7. Исполнять требования по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.11. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 29-17-23), центрально-диспетчерскую службу (тел. 46-57-18).

4.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.14. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки,

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества для каждого собственника определяется как произведение общей площади принадлежащего собственнику помещения на установленный размер платы.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества на момент заключения настоящего договора составляет 21,60 рублей за кв. м. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в приложении № 3.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит актуализации один раз в год.

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

5.6. Плата за содержание и ремонт, а также, в предусмотренных законом случаях, за коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги, в том числе потребляемые на общедомовые нужды, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.8. Информацию об изменении оплаты, а так же любую иную информацию, связанную с исполнением настоящего договора и обслуживанием многоквартирного дома, управляющая организация вправе разместить на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Подобное уведомление приравнивается к почтовому направлению информации каждому собственнику.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники и Управляющая организация несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в приложении № 4.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков. Управляющая организация так же освобождается от ответственности за причинение убытков или иного вреда Собственникам или третьим лицам, если такой вред или убытки возникли в результате не предоставления Собственниками (одним из Собственников) доступа к общему имуществу, находящемуся как непосредственно в помещении Собственника, так и в местах общего пользования (подвалы, чердачные помещения и т.п.). В данном случае ответственность за причиненные убытки или вред подлежит возмещению тем лицом (Собственником) по вине которого Управляющая организация была лишена доступа к общему имуществу. Факт не предоставления доступа к общему имуществу подлежит фиксации путем составления акта, который может быть подписан представителем Управляющей организации и любым из Собственников либо независимым лицом.

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему вступают в силу с «01» апреля 2015 г. и действует до «01» апреля 2019 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о

выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен при условии оплаты фактически понесенных Управляющей компанией расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Собственники обязаны уведомить управляющую организацию о предстоящем расторжении договора не менее чем за шестьдесят календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за шестьдесят календарных дней до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования.

9. Прочие условия.

9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, вывешены в подъездах многоквартирного дома либо размещены на обратной стороне квитанций на оплату.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

9.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «28» декабря 2015 г.

2. Приложение № 2. Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Приложение № 4 Разграничение эксплуатационной ответственности.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной
ответственностью
Управляющая Компания «Жилищно-
Эксплуатационный Участок-13»
Адрес: 693004, Россия, Сахалинская обл.,
г. Южно-Сахалинск, ул. Авиационная, 57А
ИНН 6501205659 КПП 650101001
ОГРН 1096501001761
ФООА «Дальневосточный банк»
«Сахалинский»
р/с 4082181030701000001
к/с 30101810900000000745
тел/факс 46-57-15 (приемная)
46-57-16 (главный инженер, юрист)
46-57-17 (бухгалтерия)
46-57-18 (технический отдел)
29-17-23 (аварийная служба)
e-mail: Jeu13@inbox.ru
сайт – www.jey13.ru

Генеральный директор
ООО УК «ЖЭУ-13»



А.П.Музыка

«Собственники»

Председатель собрания:

ФИО: Бахвалова Т. В.

Адрес: пр.Мира дом 367-А кв. 90

Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома Мира 367-А.
2. Серия, тип постройки
3. Год постройки 1980 г.
4. Этажность - 5
5. Количество квартир - 89
6. Общая площадь многоквартирного дома 4346,5 м²
7. Общая площадь жилых помещений - 4299,5 м²
8. Общая площадь нежилых помещений - 47 м²
9. Степень износа по данным государственного технического учета 12 % 1994 г.
10. Год последнего комплексного капитального ремонта
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома;
12. Кадастровый номер земельного участка

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество. 13 <u>шт.</u>	Количество помещений, требующих текущего ремонта - 6 <u>шт.</u>
Межквартирные лестничные площадки	Количество 30 <u>шт.</u>	
Лестницы	Количество лестничных маршей 54 <u>шт.</u>	Установить перила 16,5 м.
Технические этажи	Площадь 1104,2 м ² Материал пола	Санитарное состояние- (удовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь 1104,2 м ² Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. ц/о; 2. ХВС; 3. канализация; 4. электроснаб. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. ВРУ; 2. Эл. узел; 3. <u> </u> ; 4. <u> </u> ;	Санитарное состояние (удовлетворительное). Требования пожарной безопасности- (соблюдаются). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. электроснабжение 2. <u>ХВС</u> 3. <u>ц.о</u> 4. <u>ГВС</u> .
Кровля	Вид кровли (плоская) Материал кровли рубероид Площадь кровли 1104,2 м ²	Характеристика состояния - (неудовлетворительное) - площадь крыши, требующей капитального ремонта - площадь крыши, требующей текущего ремонта <u>150</u> м ²
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 18 <u>шт.</u> Деревянных - 10 <u>шт.</u> металлических - 8 <u>шт.</u>	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования 24 <u>шт.</u>	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта остекление во 2-ю нить 18 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов <u> </u> - <u> </u> шт. Количество водосточных труб шт. <u> </u> м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены <u> </u> шт. - ремонта <u> </u> шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены <u> </u> шт. - ремонта <u> </u> шт.
Светильники в	Количество 54 шт.	Количество выключателей требующих замены :

местах общего пользования		<u>2</u> Количество светильников, требующих замены 8 шт. монтаж пакетных выключателей -12 шт, смена автоматов -15 шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 80 мм - 100 м. 2. 20 мм - 1360 м. 3. 50 мм - 200 м. 4. 32 мм -68 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 80 мм. -30м. 2. 20 мм - 200 м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек - <u>4</u> шт. - вентилей - <u>126</u> шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек <u>4</u> шт. - вентилей <u>75</u> шт. - кранов _____ шт.
<u>Эл.узел</u>	Количество- <u>1</u> шт.	Состояние удов. (<u>удовлетворительное</u>)
Радиаторы в местах общего пользования	Количество - <u>9</u> шт.	требуют замены <u>7</u> шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50 мм - <u>92</u> м 2. 20 мм - <u>306</u> м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек - <u>2</u> шт.; - вентилей - <u>110</u> шт. - кранов _____ шт.	- задвижек <u>2</u> шт.; - вентилей <u>45</u> шт. - кранов _____ шт.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм чуг.- <u>436</u> м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	

Генеральный директор
ООО УК «ЖЭУ-13»



/А.П.Музыка/

Собственники:
Председатель собрания

✓ Т.В. Бахвалово

**Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома 367-А по пр. Мира**

№ п/п	Вид работы (услуги)	Общий перечень работ (услуг)	Цена	Периодичность
1	2	3	4	5
1	Уборка придомовых территорий	- летняя и зимняя уборка земельного участка, относящегося к жилым домам	3,9 руб.	6 раз(а) в неделю
		- уборка мусора с газона,		6 раз(а) в неделю
		- уборка мусора на контейнерных площадках, площадок для мусоросборников		6 раз (а) в неделю
		- сдвигка и подметание снега (мест движения пешеходов)		6 раз (а) в неделю
		- очистка территорий у крылец и пешеходных дорожек, крышек люков и пожарных колодцев от наледи и льда		по мере необходимости
		- посыпка территории песком		по необходимости в дни гололеда
		- уборка чердачного и подвального помещений		1 раз(а) в год по графику
		- стрижка газонов (окос)		3 раз (а) в год (в теплый период)
2	Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок	Подрезка кустов, удаление травы с отмосток	1,02 руб.	1 раз (а) в год
		Расчистка подъездных путей в зимний период года. Ремонт покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров		по мере необходимости
3	Содержание и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	- очистка детских и спортивных площадок от мусора	0,45 руб.	6 раз (а) в неделю
		- ремонт малых форм детских площадок, ремонт и окраска элементов детских, спортивных и бельевых площадок		1 раз (а) в год (весной)
4	Услуги вывоза мусора	- вывоз твердых бытовых отходов	2,7 руб.	по утвержденному графику
		- вывоз крупногабаритного мусора		по утвержденному графику
5	Услуги дератизации и дезинсекции	- дератизация подвальных помещений	0,1 руб.	3 раз (а) в год
		- дезинсекция подвальных помещений		1 раз (а) в год
6	Уборка лестничных клеток (мест общего пользования)	- влажное подметание лестничных площадок ниже 3 этажа,	2,6 руб.	5 раз (а) в неделю
		- влажное подметание лестничных площадок выше 3 этажа		2 раза в неделю
		- мытье лестничных площадок и маршей		2 раз (а) в год в теплый период (май, октябрь)
		- протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, оконных ограждений в помещениях общего пользования		2 раз (а) в год в теплый период (май, октябрь)
		- мытье окон, влажная протирка стен и дверей в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер		

7	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	- консервация системы центрального отопления	2,29 руб.	1 раз (а) в год
		- замена разбитых стекол окон, ремонт и укрепление входных дверей в помещениях общего пользования		1 раз (а) в год
		- прочистка дымовентиляционных каналов		1 раз (а) в год
		- гидравлические испытания внутренней системы теплоснабжения		1 раз (а) в год
		- регулировка и наладка систем теплоснабжения		1 раз (а) в год
		- прочистка и ремонт систем наружного и внутреннего водостока кровель		2 раз (а) в год
		- обновление (при необходимости) адресных указателей, мест расположения узлов управления внутренними инженерными системами		1 раз (а) в год по мере необходимости
		- восстановление разрушений тепловой изоляции трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях		1 раз (а) в год
		- проверка исправности слуховых окон		
		- проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, выходов (люки, двери) на кровлю		1 раз (а) в год
8	Проведение технических осмотров конструктивных элементов здания, внутренних инженерных систем	- проведение технических осмотров конструктивных элементов здания, внутренних инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения с составлением дефектных ведомостей необходимых работ по текущему и капитальному ремонту	0,20 руб.	2 раз (а) в год
9	Аварийное обслуживание систем теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	- круглосуточное содержание работников, обеспечивающих локализацию аварии	0,99 руб.	в течение 1 часа
		- устранение засоров общих внутренних трубопроводов приводящих к затоплению помещений		в течение смены
		- устранение выхода из строя ВРУ, отключения электроэнергии в здании, подъезде, квартире.		в течение 3-х часов
10	Техническое обслуживание систем электроснабжения, текущий ремонт электрооборудования	- техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах)	1,03 руб.	1 раз (а) в год
		- восстановление работоспособности систем электроснабжения		по утвержденному плану работ
11	Техническое обслуживание и текущий ремонт систем теплоснабжения	- испытание трубопроводов систем центрального отопления перед началом отопительного сезона и консервация систем отопления после окончания отопительного сезона	0,95 руб.	1 раз (а) в год
		- восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы отопления (ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры, трубопроводов и обогревающих элементов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях)		по утвержденному плану работ

12	Техническое обслуживание и текущий ремонт систем холодного водоснабжения и водоотведения	- восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы холодного водоснабжения и канализации, ремонт и замена запорно регулирующей арматуры, трубопроводов	1,44 руб.	по утвержденному плану работ
		прочистка трубопроводов водоотведения, прочистка засоров трубопроводов мест общего пользования		по утвержденному плану работ
		- ремонт трубопроводов водоотведения		по утвержденному плану работ
13	Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	- частичный ремонт кровель и ремонт примыканий вентиляционных блоков в местах протечек кровли	2,93 руб.	До принятия решения собственниками об объемах работ по текущему ремонту - по утвержденному УК план-графику
		- ремонт отдельных элементов системы кровли		
		- ремонт люков и дверей выходов на чердак и кровлю		
		- герметизация межпанельных стыков и швов		
		- косметический ремонт подъездов		
		- ремонт и замена оконных и дверных заполнений мест общего пользования		
		- герметизация примыканий козырьков входа в подъезды		
		- заделка выбоин, трещин ступеней и площадок лестничных маршей		
		- ремонт металлических ограждений и ремонт (замена) деревянных поручней лестничных маршей		
		- восстановление отдельных участков отделочного слоя фасадов, - демонтаж угрожающих обрушением выступающих элементов фасада дома		
14	Организация взаимодействия с потребителями в многоквартирном доме	- очистка кровли от мусора, снега, наледи, сосулек	1,00 руб.	1 раз (а) в год по мере необходимости
		- информирование потребителей о порядке содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, об изменении размера платы за жилое помещение, о порядке внесения платы за жилое помещение, а также предоставление иной информации, связанной с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома - осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан - прием граждан по вопросам пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам, связанным с осуществлением деятельности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома - принятие и рассмотрение обращений потребителей (жалоб, заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения, а также составление актов о нарушении условий договора - выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями - подготовка и представление уполномоченными лицами актов оказанных услуг, выполненных работ, отчетов об оказанных услугах, выполненных работах - уведомление об условиях договора лиц, приобретающих помещения в многоквартирном доме		постоянно

		<ul style="list-style-type: none"> - содействие в проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме - проведение периодических осмотров и контрольных проверок технического состояния здания (с оценкой соответствия проектной документации) - ведение, хранение технической и иной документации на многоквартирный дом 		
	Организация расчетов с потребителями и взимания платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме	<ul style="list-style-type: none"> - формирование информационной базы о потребителях и обеспечение требований законодательства Российской Федерации к её защите - программное обеспечение деятельности по расчетам с потребителями - начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, осуществление перерасчетов в случаях, предусмотренных жилищным законодательством - оформление платежных документов и их предоставление потребителям в соответствии с условиями договора - проведение сверки расчетов по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения по требованию потребителя и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчетов - ведение претензионной, исковой работы, а также взаимодействие с судебными приставами по исполнительным листам 		
	Итого тариф по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД:	21 руб. 60 коп.		

Генеральный директор
ООО УК «ЖЭУ-13»



/А.П.Музыка/

Собственники:
Председатель собрания

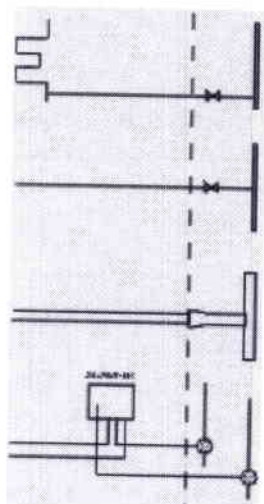
✓ Т.В. Бахвалова

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО УК «ЖЭУ-13»**, именуемым в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "**Заказчик**" и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Заказчиком** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Заказчик** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Заказчика** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Заказчиком** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Заказчиком** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**.
6. При привлечении **Заказчиком** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Заказчика** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Заказчиков**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Заказчик**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**.*

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.



Ц/О и ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до эл. Счетчика

Генеральный директор
ООО УК «ЖЭУ-13»



/А.П.Музыка/

Собственники:
Председатель собрания

✓ И.В. Бахвалова