



ООО «Жилищное управление-ЖБК-1»

ООО «ЖУ-ЖБК-1»

**Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Белгород, ул. Макаренко, д.40**

г. Белгород

«01» декабря 2014 года

ООО «Жилищное управление ЖБК-1», в лице директора **Кудлаева Виталия Анатольевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома № 40 ул. Макаренко г. Белгорода на основании решения общего собрания, именуемые в дальнейшем «**Собственник**», далее по договору «**Стороны**», заключили договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (**Протокол № 2 от "20" ноября 2014 г.**), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для собственников всех помещений в многоквартирном доме.

1.4. При смене Собственника на него распространяются условия настоящего Договора.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Белгород, ул. Макаренко, д.40, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих (кроме газоснабжающих) и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников.

2.1.2. Представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, или путем заключения от собственного имени и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг и ресурсов.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.

2.1.8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.15. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Модернизации, приращения, реконструкции общего имущества.

2.1.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.19. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением общего собрания собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.

2.1.20. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

2.1.21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.1.22. Оказание прочих услуг Собственникам.

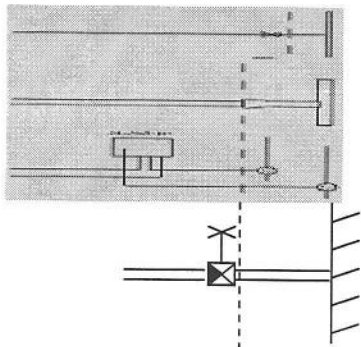
2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью договора.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 1 настоящего договора, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на основании отдельных договоров.

По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику (жилого помещения).

2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Приложением № 2, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартир-ным является: на системе водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - раструб тройника на стояке; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; на системе газоснабжения - квартирный шаровый кран на стояке газоснабжения по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру. Пунктирной линией обозначены границы ответственности между Собственниками и Управляющей организацией.



ХВС

КНС

Эл. сеть до эл. счетчика

Газ

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и ресурсоснабжающими организациями является:

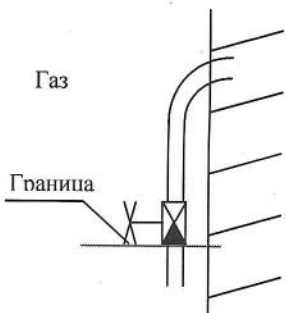
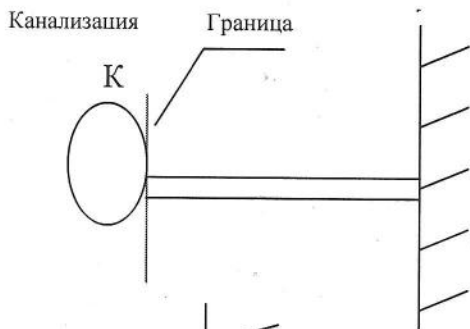
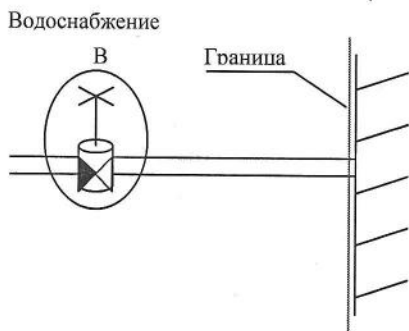
Электроэнергия – *наконечники питающих кабелей в ВРУ жилого дома;*

Водоснабжение – *трубопровод от фасада здания в сторону водомерного узла;*

Канализация – *до первого канализационного колодца от подъезда;*

Газ – *место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.*

Чертой обозначены границы ответственности между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.



3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1 – 2.1.22 настоящего Договора.

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.3. По требованию Собственников предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора в течение второго квартала года, следующего за отчетным.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий, и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

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

3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.7. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.8. Использовать персональные данные собственников при исполнении обязательств по Договору управления.

3.2.9. Управляющая организация вправе 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, 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. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.10. Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: **соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.**

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электро-механическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток,

3.3.11. 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.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.14. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

3.3.15. Не передавать предусмотренные п.2.1 настоящего Договора права другим управляющим организациям и третьим лицам в период действия настоящего Договора.

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

3.3.17. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.3.18. При отчуждении помещения третьим лицам, уведомить об условиях настоящего Договора, которые являются обязательными для покупателя жилого помещения в многоквартирном доме.

3.3.19. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг газоснабжения.

3.3.20. Самостоятельно заключать договоры со специализированной организацией на обслуживание газоиспользующего оборудования, определенного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора.

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

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных слуг.

3.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.5. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.6. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов, аварийно-диспетчерское обслуживание, а также представительство интересов собственников во всех учреждениях, государственных органах и иных организациях.

На момент заключения настоящего договора тариф по содержанию жилья для дома № 40 по ул. Макаренко составляет 13,79 руб./м, в том числе плата за вывоз ТБО (без захоронения) составляет -1,27 руб./м²., в том числе обслуживание и ремонт лифтов - 3,09 руб/м²., в том числе электроэнергия МОП -0,25 руб/м².

Размер платы за услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту устанавливается общим собранием Собственников жилья. В случае, если Собственниками не будет проведено собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или проведено собрание, но не утвержден тариф Управляющая компания оставляет за собой право проиндексировать размер платы за содержание и ремонт жилья на коэффициент инфляции. Кроме того тариф может быть утвержден органами местного самоуправления на основании расчетов, представленных Управляющей организацией.

Размер и порядок оплаты за капитальный ремонт установлен ЖК РФ (гл. 15).

4.2. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

4.3. Внесение собственниками помещений многоквартирного дома платы за коммунальные услуги производится по единому платежному документу непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

4.4. Не использование собственником, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилья помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете.

4.6. Собственник 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за не выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).

5.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а так же аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.

5.6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5.7. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5.8. 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 течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

6.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принимается собственниками совместно с Управляющей организацией.

6.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания помещением информации на доске объявлений.

6.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

6.4. "Собственники" взаимодействуют с "Управляющей организацией" по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случаях предусмотренных действующим законодательством, если Собственники погасили задолженность перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещений приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания направили управляющей организации копии протокола общего собрания и бланки голосований.

7.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» декабря 2014 года.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на два года.

8.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора, по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок.

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организации; *сб*
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования Собственниками или уполномоченным ими лицом фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;

9.2. Управляющая организация до конца месяца, следующего за отчетным, размещает акты выполненных работ (кроме актов о выполнении работ по благоустройству и санитарному состоянию) на сайте ООО «ЖУ-ЖБК-1».

Если до 10 числа месяца, следующего за месяцем размещения актов, от совета дома не поступило возражений или замечаний по содержанию размещенных на сайте актов, то они считаются утвержденными, а работы принятыми.

9.3. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

9.4. Управляющая организация по окончании года в течение 2-го квартала, предоставляет отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, путем размещения на сайте ООО «ЖУ-ЖБК-1» и письменный отчет так же председателю совета многоквартирного дома.

9.4. Управляющая организация по окончании года в течение 2-го квартала, предоставляет уполномоченному общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицом о проделанных работах за прошедший отчетный период. В случае, если председатель не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета дома.

В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренным в Приложении № 1 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора;
- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг и ресурсов;

– о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

10.3. Договор составлен на 9 страницах и содержит 2 Приложения.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»
ООО «Жилищное управление –ЖБК-1»
г. Белгород ул. Почтовая, 48-А
БИК 041403747 ОГРН 1063123156183
ИНН 3123148080, КПП 312301001
р/с 40702810402070000326
к/с 30101810300000000985 БИК 044525985
в ОАО «ФК Открытие» г. Москва

«Собственники»
Протокол общего собрания №2
от «20» ноября 2014 г.

Директор ООО «ЖУ-ЖБК-1»

В.А. Кудлаев



**ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:
УЛ. МАКАРЕНКО, ДОМ № 40
с 01.12.2014 года**

| № | ул. Макаренко д.40 | Вид работ | Периодичность | Годовая плата (рублей) | Стоимость на 1 м ² общей площади (рублей в месяц) |
|---|-------------------------|---|------------------------------------|------------------------|--|
| | Площадь, м ² | | 9651,5 | | |
| I. Содержание помещений общего пользования | | | | | |
| 1. | | Работы по уборке лестничных клеток | | 194270,58 | 1,68 |
| 1.1. | | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | 4 раза в неделю | | |
| 1.2. | | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 1 раз в неделю | | |
| 1.3. | | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств | 1 раз в год | | |
| 1.4. | | Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в год | | |
| 1.5. | | Обметание пыли с потолков | 2 раз в год | | |
| 1.6. | | Мытье стен, дверей, окон | 2 раза в год | | |
| 1.7. | | Влажная протирка почтовых ящиков | 1 раз в месяц | | |
| 1.8. | | Очистка металлических решеток и приемков. Уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю | | |
| 1.9. | | Подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | 5 раз в неделю | | |
| 1.10. | | Мытье пола кабины лифта | 5 раз в неделю | | |
| II. Уборка мусоропроводов | | | | | |
| 2. | | Работы по уборке мусоропроводов | | 87 058,82 | 0,75 |
| 2.1. | | Удаление мусора из мусороприемных камер | 5 раз в неделю | | |
| 2.2. | | Уборка мусороприемных камер | 5 раз в неделю | | |
| 2.3. | | Уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропровода | 5 раз в неделю | | |
| 2.4. | | Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 1 раз в месяц | | |
| 2.5. | | Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в квартал | | |
| 2.6. | | Устранение засоров | По мере необходимости | | |
| III. Уборка придомовой территории | | | | | |
| 2. | | Работы по уборке придомовой территории | | 161040,05 | 1,39 |
| 2.1. | | Холодный период | | | |
| 2.1.1. | | Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см | 1 раз в сутки в дни снегопада | | |
| 2.1.2. | | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | Через 3 часа во время снегопада | | |
| 2.1.3. | | Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами | 2 раза в сутки во время гололеда | | |
| 2.1.4. | | Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) | 1 раз в двое суток в дни снегопада | | |
| 2.1.5. | | Очистка территорий от наледи и льда | 1 раз в 3 суток во время гололеда | | |
| 2.1.6. | | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки | | |
| 2.1.7. | | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки | | |
| 2.2. | | Теплый период | | | |
| 2.2.1. | | Подметание территории в дни без осадков | 1 раз в 2-е суток | | |
| 2.2.2. | | Подметание территорий в дни с осадками до 2 см | 1 раз в 2-е суток (70% территорий) | | |
| 2.2.3. | | Подметание территорий в дни с осадками свыше 2 см | 1 раз в 2-е суток (50% территорий) | | |

| | | | | |
|--|--|-----------------------|------------------|-------------|
| 2.2.6. | Поливка газонов, зеленых насаждений | суток | | |
| 2.2.7. | Сезонное выкашивание газонов | | | |
| 2.2.8. | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки | | |
| 2.3. | Прочие материальные затраты на санитарное содержание | Постоянно | 16131,08 | 0,14 |
| 2.4. | Вывоз КГМ | Постоянно | 30112,68 | 0,26 |
| III. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство | | | | |
| 3. | Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство | | 62392,71 | 0,54 |
| 3.1. | Профосмотры конструктивных элементов, в том числе: | | | |
| 3.1.1. | Общие и частичные осмотры кровельных покрытий | 6 раз год | | |
| 3.1.2. | Общие и частичные осмотры конструктивных элементов | 2 раз в год | | |
| 3.2. | Ремонт конструктивных элементов | | | |
| 3.2.1. | Укрепление защитной решетки водопроводной воронки | 2 раза в год | | |
| 3.2.2. | Прочистка водопремной воронки внутреннего водостока | По мере необходимости | | |
| 3.2.3. | Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки | По мере необходимости | | |
| 3.2.4. | Смена или ремонт отмостки | По мере необходимости | | |
| 3.2.5. | Восстановление приямков, входов в подвалы | По мере необходимости | | |
| 3.3. | Техническое обслуживание конструктивных элементов | | | |
| 3.3.1. | Утепление подвалов и подъездов | 1 раз в год | | |
| 3.3.2. | Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец | 1 раз в год | | |
| 3.3.3. | Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак | По мере необходимости | | |
| 3.3.4. | Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций | 1 раз в год | | |
| 3.3.5. | Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях | По мере необходимости | | |
| 3.3.6. | Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях | По мере необходимости | | |
| 3.3.7. | Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки | По мере необходимости | | |
| 3.3.8. | Смазывание подъездных дверей | 2 раза в год | | |
| 3.3.9. | Смазывание замков тех. помещений | 1 раз в год | | |
| 3.3.10. | Укрепление и регулировка доводчиков | 2 раза в год | | |
| 3.4. | Внешнее благоустройство | | | |
| 3.4.1. | Частичный ремонт тротуарной плитки | По мере необходимости | | |
| 3.4.2. | Окраска решетчатых ограждений, оград, МАФ | 1 раз в год | | |
| 3.4.3. | Установка урн | По мере необходимости | | |
| 3.4.4. | Окраска урн | 1 раз в год | | |
| 3.4.5. | Ремонт скамеек, качель и т.д. | Постоянно | | |
| 3.4.6. | Посадка деревьев, кустарников | | | |
| 3.4.7. | Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок | 1 раз в год | | |
| IV. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и МОП | | | | |
| 4. | Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОП | | 127717,84 | 1,10 |
| 4.1. | Подготовка к сезонной эксплуатации | | | |
| 4.1.1. | Ремонт и тех.обслуживание задвижек ХВС | 1 раз в год | 2912,44 | 0,025 |
| 4.1.2. | Прочистка ливнеотоков | 1 раз в год | 15288,20 | 0,132 |
| 4.2. | Общие и частичные осмотры и обследования | | | |
| 4.2.1. | Осмотр системы ЦО. Внутриквартирные устройства | 1 раз в год | 0,00 | 0,00 |
| 4.2.2. | Осмотр систем ЦО. Устройства в подвальных помещениях (7 мес. Отопительного сезона) | 7 раз в год | 0,00 | 0,000 |
| 4.2.3. | Общие и частичные осмотры общедомовой системы холодного водоснабжения и водоотведения в технических помещениях | 8 раз в год | 11086,23 | 0,096 |
| 4.2.4. | Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках | 8 раз в год | 1254,66 | 0,011 |

| | | | | | | | | | |
|----|--|-----------------------|------|------|--------|----|---------------------|-----------------|--------------|
| 13 | Дезинфекция подвалов | 1 раз в год | 1 м2 | 2,47 | 1625,7 | 1 | 4 020,55 | 9651,5 | 0,035 |
| 14 | Дератизация подвалов | 1 раз в год | 1 м2 | 0,32 | 1625,7 | 1 | 519,90 | 9651,5 | 0,004 |
| 15 | ИТОГО дезинфекция и дезинсекция подвалов | | | | | | 4 540,45 | 9651,5 | 0,04 |
| 16 | Аварийное обслуживание | руб/ кв.м.в м-ц | 1 м2 | 0,25 | 9651,5 | 12 | 28 954,50 | 9651,5 | 0,25 |
| 17 | Техобслуживание вводных и внутренних газопроводов | руб/ кв.м.в м-ц | 1 м2 | 0,06 | 9651,5 | 12 | 7 284,26 | 9651,5 | 0,06 |
| 18 | Вывоз КГМ | руб/ кв.м.в м-ц | 1 м2 | 0,26 | 9651,5 | 12 | 30 112,68 | 9651,5 | 0,26 |
| 19 | ИТОГО прочее сан и техобслуживание | | | | | | 66 351,44 | 9651,5 | 0,57 |
| 20 | Профработы по 139 приказу | | | X | X | X | 50 020,52 | 9651,5 | 0,43 |
| 21 | Профосмотры по 139 приказу | | | X | X | X | 19 055,94 | 9651,5 | 0,16 |
| 22 | Техобслуживание и ремонт конструктивных элементов. Внешнее благоустройство | | | X | X | X | 62 392,71 | 9651,5 | 0,54 |
| 23 | Затраты по охране труда | | | X | X | X | 3 258,48 | 9651,5 | 0,03 |
| 24 | ИТОГО профработы, профосмотры, доп. обслуж. | | | | | | 134 728 | 9651,5 | 1,16 |
| 25 | Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома | По мере необходимости | 1 м2 | 0,06 | 9651,5 | 12 | 6 819,82 | 9651,5 | 0,06 |
| 26 | Услуги ООО "РРКЦ" | по договору | 1 м2 | 0,15 | 9651,5 | 12 | 17 220,05 | 9651,5 | 0,15 |
| 27 | Общексплуатационные расходы | | 1 м2 | 2,31 | 9651,5 | 12 | 267 952,73 | 9651,5 | 2,31 |
| 28 | Внеэксплуатационные расходы | сумма налогов | 1 м2 | 0,1 | 9651,5 | 12 | 11 687,70 | 9651,5 | 0,1 |
| 29 | Рентабельность | % | 1 м2 | 0,67 | 9651,5 | 12 | 77 917,99 | 9651,5 | 0,67 |
| 30 | Всего стоимость для расчета цены | | руб. | | 9651,5 | | 1 063 580,51 | 9 651,50 | 9,18 |
| 33 | Электроэнергия | | кВт | 3,26 | 740 | 12 | 28954,5 | 9651,5 | 0,25 |
| 31 | Тариф с учетом электроэнергии | | | | | | 1 092 535,01 | 9651,5 | 9,43 |
| 32 | Содержание и текущий ремонт лифта | | | | | 12 | 357 877,62 | 9651,5 | 3,09 |
| 33 | Итого с учетом лифта | | | | | | 1 450 412,63 | 9651,5 | 12,52 |
| 34 | Вывоз ТБО | | 1 м2 | 1,27 | 9651,5 | 12 | 147088,86 | 9651,5 | 1,27 |
| 35 | Тариф с учетом ТБО | | | | | | 1 597 501,49 | 9651,5 | 13,79 |

«Управляющая организация»
 ООО «Жилищное управление – ЖБК-1»
 г. Белгород ул. Почтовая, 48-А
 ОКПО 98428787 ОГРН 1063123156183
 ИНН 3123148080, КПП 312301001
 р/с 40702810402070000326
 к/с 3010181030000000985 БИК 044525985
 в ОАО «ФК Открытие» г. Москва
 Директор ООО «ЖУ ЖБК-1»

В.А. Кудлаев

«Собственники»
 Протокол общего собрания № 2
 от «20» ноября 2014 г.

Перечень общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома ул. Макаренко, 40;
2. Серия, тип постройки многоквартирный;
3. Год постройки 2012 год.;
4. Этажность 9;
5. Количество квартир 132;
6. Общая площадь многоквартирного дома 11386,9 M^2 ;
7. Общая площадь жилых помещений 9562,2 M^2 ;
8. Общая площадь нежилых помещений 89,3 M^2 ;
9. Степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта _____;
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома* 8902,6 M^2 ;
12. Кадастровый номер земельного участка 31:16:0216003:0029.

| Наименование элемента общего имущества | Параметры |
|---|---|
| I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования | |
| Места общего пользования | Площадь <u>906,1</u> M^2 |
| Лестничные клетки | Площадь <u>524,6</u> M^2 |
| Лифтовые и иные шахты | Количество: - лифтовых шахт <u>3</u> шт. |
| Технические этажи | Площадь <u>0</u> M^2 |
| Технические подвалы | Площадь <u>1625,7</u> M^2 Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>Электрические сети;</u> 2. <u>Сети холодного водоснабжения;</u> 3. <u>Канализационные сети;</u> 4. <u>Сети Интернет связи.</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>Водомерный узел.</u> |
| Кровля | Вид кровли <u>плоская</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли <u>мягкая</u> Площадь кровли <u>1626,1</u> M^2 |
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество <u>3</u> шт. В том числе: грузовых <u>0</u> шт. Площадь <u>13,8</u> M^2 |
| Мусоропровод | Количество <u>3</u> шт. Количество загрузочных устройств <u>27</u> шт. Площадь мусороприемных камер <u>204,4</u> M^2 Ствол мусоропровода <u>99</u> п/м |
| Каналы дымоудаления | Количество <u>30</u> шт. |
| Вентиляционные каналы | Количество <u>161</u> шт. |
| Ливневая канализация | Количество водосточных воронок <u>9</u> шт. 1. $\varnothing 32$ ст. мм <u>30</u> м 2. $\varnothing 108$ ст. эл. мм <u>293</u> м |
| Светильники в местах общего пользования | Количество <u>244</u> шт. |
| Электрощитки | Количество <u>45</u> шт. ВРУ-1 шт. |
| Сети газоснабжения | Диаметр, материал и протяженность: 1. $\varnothing 20$ мм <u>600</u> м 2. $\varnothing 25$ мм <u>415</u> м 3. $\varnothing 32$ мм <u>110</u> м 4. $\varnothing 76$ мм <u>80</u> м 5. $\varnothing 89$ мм <u>16</u> м 6. $\varnothing 40$ мм <u>110</u> м 7. $\varnothing 57$ мм <u>210</u> м 8. $\varnothing 108$ мм <u>105</u> м |

| | |
|---|---|
| | 9. Ø133 мм _____ 40 _____ м |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения | Количество: - задвижек _____ 1 _____ шт.; - вентилей _____ 0 _____ шт. кранов _____ 173 _____ шт. |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность: 1. ПП Ø25 мм _____ 518 _____ м 2. Ø57 мм _____ 32 _____ м 3. Ø15 мм _____ 50 _____ м 4. Ø76 мм _____ 14 _____ м 5. Ø89 мм _____ 22 _____ м 6. ПП Ø50 мм _____ 300 _____ м 7. Ø25ст. мм _____ 41 _____ м 8. Ø20ст. мм _____ 30 _____ м 9. Ø40ст. мм _____ 50 _____ м 10. Ø32ст. мм _____ 70 _____ м |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество: - задвижек _____ 5 _____ шт.; - вентилей и кранов _____ 173 _____ шт. |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета: ХВС ВСК М 90-40 №110125344; Электросчётчики общедомовые «Нейрон» №953101654, 953101738 лифт «Нейрон» 950005205, 950200907, 950104733, 950104315, МОП «Нейрон» №950104507, 950005222. |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 32ст. мм _____ 9 _____ м 2. Ø 110 мм _____ 400 _____ м 3. Ø 100 чуг. мм _____ 183 _____ м |
| II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома* | |
| Общая площадь | Земельного участка _____ 8902,6 _____ м ² в том числе: - застройка _____ 1729,6 _____ м ² - асфальт _____ 4004 _____ м ² - грунт _____ 581 _____ м ² - газон _____ 2588 _____ м ² |

* - Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

«Управляющая организация»
ООО «Жилищное управление – ЖБК-1»
г. Белгород ул. Почтовая, 48-А
БИК 041403747 ОГРН 1063123156183
ИНН 3123148080, КПП 312301001
р/с 40702810402070000326
к/с 30101810300000000985 БИК 044525985
в ОАО «ФК Открытие» г. Москва

«Собственники»
Протокол общего собрания №2
от «20» ноября 2014 г.

Директор ООО «ЖУ-ЖБК-1»
_____ В.А. Кудлаев

