



ООО «Жилищное управление ЖБК-1»

**Договор
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Белгород, ул. Шумилова, д.4**

**Договор
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г.Белгород, ул. Шумилова, д.4**

г.Белгород

16 января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Управляющая компания ЖБК-1» (ООО СЗ «УК-ЖБК-1), в лице генерального директора Селиванова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, являющееся собственником жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Белгородская область, г.Белгород, ул. Шумилова, д.4, (далее - многоквартирный дом), на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №31-16-060-2022 от 30.12.2022 г., выданного Отделом выдачи разрешительной документации управления координации строительства департамента строительства и архитектуры администрации города Белгорода, именуемое в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное управление-ЖБК-1» (ООО «ЖУ-ЖБК-1), в лице директора Шарапова Олега Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном многоквартирном доме, а также предоставления дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в таком доме лицам, на основании норм гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (**Протокол № 1 от «16» января 2023 г.**), согласованных с Управляющей организацией.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций в течение согласованного срока и в соответствии с заданием собственников помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности

2.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится на основании решения общего собрания собственников помещений по согласованию с управляющей организацией в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2.3. Услуги и работы, не предусмотренные Приложением №1 настоящего Договора, выполняются на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с обеспечением финансирования собственниками услуг и работ в 100 % размере. Сметная стоимость дополнительных услуг и работ в обязательном порядке согласовывается с управляющей организацией.

2.4. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Уборка территории, прилегающей к многоквартирному дому, производится управляющей

организацией в пределах границ сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под многоквартирным домом.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.2. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством сроки.

3.1.3. Организовать прием граждан в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Многоквартирного дома и (или) размещения информации одним из способов, указанных в п.9.1 Договора.

3.1.5. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа текущего месяца.

3.1.6. Обеспечивать доставку Собственнику платежных документов (квитанций) путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома в отношении которого осуществляется предоставление услуг в рамках настоящего Договора, и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы, не позднее чем за 30 дней до такого изменения одним из способов: путем размещения соответствующей информации в платежном документе; на стендах в офисе Управляющей организации; на официальном сайте управляющей организации, а также на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Многоквартирного дома.

3.1.8. Ежегодно представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год в течение первого квартала года, следующего за отчетным, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и/или на официальном сайте управляющей организации.

3.1.9. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору по усмотрению Управляющей организации одним или несколькими способами, указанными в п.9.1 Договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 500 рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.3. Управляющая организация вправе оказать услуги и выполнить работы, не предусмотренные в составе перечней услуг и работ, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в

многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких услуг и работ осуществляется за счет средств, поступающих от оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.3.12. Самостоятельно заключать договоры со специализированной организацией на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (при его наличии).

3.3.13. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в Белгородской области, и/или иными поставщиками коммунальных услуг.

3.3.14. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора.

3.3.15. При наличии индивидуальных приборов учета (общих, квартирных) коммунальных ресурсов, ежемесячно производить съём показаний в период, рекомендованный ресурсоснабжающими организациями, и передавать показания индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации.

3.3.16. Осуществлять поверку индивидуальных приборов учета самостоятельно в установленном порядке, за счет собственных средств. Приборы учёта должны быть опломбированы и приняты к коммерческому учёту.

3.3.17. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного законом порядка;

б) не производить установку дополнительных дверей (тамбуров), кладовых помещений, перегородок в местах общего пользования;

в) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

г) не проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

д) не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж таких конструкций и элементов отделки. Управляющая организация не несёт ответственности за повреждение имущества Собственника в случае отказа от предоставления свободного доступа к оборудованию для устранения и (или) предотвращения аварийной ситуации;

е) без согласования с контролирующими органами и управляющей организацией не производить смену цвета оконных блоков, замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем, антенн и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома;

ж) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

з) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении;

и) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

к) не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных

м) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

н) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

о) не складировать свое имущество, строительные материалы, бытовые отходы на путях эвакуации, в местах общего пользования: на лестничных клетках (общих балконах), подвальных, чердачных помещениях; на детских игровых площадках, дворовой территории

п) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

р) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации (при их наличии);

При нарушении Собственником п.п. «а»-«р» настоящего пункта, Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить понесенные убытки.

3.3.18. Возместить Управляющей организации в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады в случае, если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией, а также штраф в размере стоимости выезда аварийной бригады.

3.3.19. Заблаговременно информировать Управляющую организацию о проведении общих собраний собственников помещений по вопросам управления многоквартирным домом и содержания общего имущества. Заверенная инициатором собрания повестка и сообщение о проведении собрания должна быть направлена Собственником в адрес Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт получения Управляющей организацией информации.

3.3.20. Своевременно, в соответствии с требованиями жилищного законодательства, направлять в Управляющую организацию протоколы общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.21. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое собрание собственников помещений в многоквартирном доме с рассмотрением на нем вопросов о размере платы за содержание жилого помещения с учетом предложений Управляющей организации.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

3.4.3. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку собственного помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2, 4.3. настоящего Договора (в том числе стоимости КРСОИ), стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом.

4.3. В случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, неисполнении собственниками п.3.3.21 Договора, во второй и последующие

годы действия договора размер платы подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен на все товары и услуги в Белгородской области по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (Белгородстат) за предшествующий год. При этом индексация применяется к последнему действующему размеру платы.

Подписание дополнительного соглашения к договору и принятие общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы, определяемом в вышеназванном порядке, не требуется.

Цена работ и услуг по договору управления может быть изменена в случае обоснованного изменения тарифов и/или стоимости услуг, оказываемых управляющей организацией со стороны специализированных организаций, выполняющих на подрядной основе услуги монопольного характера.

Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных договором, не является изменением условия договора о размере платы, а представляет собой исполнение сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в договор не требуется.

4.4. В случае, если размер платы за содержание жилого помещения, в том числе в результате его индексации, не обеспечивает содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, управляющая организация организует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, вносит на его рассмотрение обоснованное предложение по размеру платы за содержание жилого помещения. При отсутствии кворума (непринятии решения) на общем собрании собственников по вопросу установления размера платы на следующий год на основе предложений Управляющей организации, размер платы устанавливается в соответствии с п.4 ст.158 ЖК РФ.

4.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.6. Размер платы определяется в рублях на 1 квадратный метр помещения (жилого, нежилого) в многоквартирном доме в месяц

4.7. 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 платежном документе. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчётные периоды.

4.8. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.9. Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги производится по единому платежному документу, непосредственно ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в Белгородской области, и/или иным поставщикам коммунальных услуг.

4.10. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов, оказывающих Собственнику услуги по приёму и/или перечислению денежных средств, не может быть возложена на Управляющую организацию.

4.11. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

4.12. В случае принятия решения Собственниками об увеличении состава общего имущества многоквартирного дома, они обязаны также принять решение об увеличении платы по настоящему договору в размере, позволяющем Управляющей организации обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

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

4.14. 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.

4.15. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном п.14 ст.155 ЖК РФ.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ

5.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника.

5.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

5.2.1. Уведомление о необходимости предоставления доступа может быть направлено одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений заказного письма по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) по адресу электронной почты, указанному в договоре управления или при открытии Собственником лицевого счета, или в заявлении, (без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

в) путем направления Собственнику (ам) помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;

г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

д) путем вручения уведомления Собственнику (ам) помещений под расписку;

е) путем размещения сообщения на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;

ж) на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

з) путем направления СМС-сообщения или сообщения в мессенджерах по номеру телефона, указанному Собственником при открытии лицевого счета, в заявлении или в договоре управления;

и) иным способом, не запрещенным законодательством

5.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

5.4. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт о недопуске в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

5.5. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

6.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

если Собственники погасили задолженность перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;

11.1.2. По соглашению Сторон.

11.1.3. В судебном порядке.

11.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации

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

11.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещений в многоквартирном доме выявили существенные условия нарушения Договора управления со стороны Управляющей организации и приняли решение на общем собрании о прекращении договорных

06.05.2011г.

14.6. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

14.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

14.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения.

Приложение №2 – Состав и параметры общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 - Разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

ООО «Жилищное управление-ЖБК-1»

Россия, 308013, г. Белгород,

ул. Коммунальная, д. 15, пом. 48

тел/факс (4722) 56-80-29

эл. почта: gugbk1@belbeton.ru

официальный сайт: <http://gugbk-1.ru/>

ОКПО 98428787, ОГРН 1063123156183

ИНН 3123148080, КПП 312301001

р/с 40702810207000011841

к/с 30101810100000000633 БИК 041403633

в Белгородское отделение №8592

ПАО Сбербанк в г. Белгороде

«Собственник»

ООО «СЗ «Управляющая компания ЖБК-1»

308013, г. Белгород, ул. Коммунальная, д. 5, пом.

15

e-mail: zhbk-1@belbeton.ru

ИНН 3123080611

КПП 312301001

Р/с 40702810907000103774

в ПАО Сбербанк в г. Белгороде

в Белгородское отделение №8592

К/с 30101810100000000633

БИК 041403633

Генеральный директор

Директор



О.Н. Шарапов

**/А.Б. Селиванов/
М.П.**



Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: г.Белгород, ул. Шумилова, д.4

№	Вид работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 м ² общей площади (рублей в месяц)
	Площадь, м ²	1214,4		
I. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:				
1.	Работы по уборке лестничных клеток		28 986	1,99
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	2 раза 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 приямков. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю		
1.9.	Дезинсекция и дератизация	1 раз в год	4 514	0,31
II Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома				
2.	Работы по уборке придомовой территории		100 611	6,90
2.1.	Холодный период			
2.1.1.	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада		
2.1.2.	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада		

2.1.3.	Посыпка территории противогололедными составами и материалами (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	5 раз в неделю		
2.1.7.	Уборка контейнерной площадки	6 раз в неделю		
2.2.	Теплый период			
2.2.1.	Подметание и уборка территории	5 раз в неделю		
2.2.2.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	5 раз в неделю		
2.2.3.	Промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в год		
2.2.4.	Прочистка ливневой канализации	1 раз в год		
2.2.5.	Уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю		
2.2.6.	Уборка газонов	1 раз в 2-е суток		
2.2.7.	Сезонное выкашивание газонов	1 раз в месяц		
2.2.8.	Агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями, восстановление отдельных участков газонов, клумб, (посадка и замена деревьев и кустов, посев трав)	Постоянно	34 392	2,36
III. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) и внешнее благоустройства многоквартирных домов				
	Всего, в т. ч:		36 624	2,51
3.1.	Общие и частичные осмотры конструктивных элементов	2 раз в год		
3.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фундамента, подвала				
3.2.1.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций (в т. ч. проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента)	2 раза в год		
3.2.2.	Частичное восстановление отмостки, заделка трещин	2 раза в год		
3.2.3.	Восстановление приямков, входов в подвалы	2 раза в год		
3.2.4.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, закрытие подвальных	2 раз в год		

	и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки			
3.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен внутренней отделки и фасада				
3.3.1.	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	1 раз в год		
3.3.2.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	2 раза в год		
3.3.3.	Смазывание подъездных дверей	2 раза в год		
3.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу				
3.4.1.	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	по мере необходимости		
3.4.2.	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	2 раз в год		
3.4.3.	Смазывание замков технических помещений	2 раза в год		
3.4.4.	Укрепление и регулировка доводчиков	2 раза в год		
3.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши и водосточных систем				
3.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши и водосточных систем, в т. ч.			
3.5.1.	Общие и частичные осмотры кровли и ее элементов	6 раз год		
3.5.2.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год		
3.5.3.	Удаление снега и наледи с кровли			
3.5.4.	Укрепление защитной решетки водопроводной воронки	2 раза в год		
3.5.5.	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	2 раза в год		
3.5.6.	Осмотр, прочистка системы водоотведения			
3.5.7.	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	2 раз в год		
3.5.8.	Очистка тех. этажей от мусора со сбором его в тару и транспортировкой в установленное место	1 раз в год		
3.6. Внешнее благоустройство				
3.6.1.	Частичный ремонт тротуарной плитки	По мере необходимости		
3.6.2.	Частичная окраска решетчатых ограждений, оград, МАФ	1 раз в год		

3.6.3.	Замена урн	По мере необходимости		
3.6.4.	Частичная окраска урн	1 раз в год		
3.6.5.	Ремонт скамеек, качель и т.д.	Постоянно		
3.6.6.	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год		
IV. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
4.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов				
4.1.1.	Проверка и очистка вентиляционных каналов	3 раз в год	7500	0,51
4.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов				
4.2.1.	Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта	2 раза в год	15 301	1,05
4.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения				
4.3.1.	Общие и частичные осмотры общедомовой системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	12 раз в год	7 577	0,52
4.3.2.	Ремонт и техническое обслуживание задвижек ХВС и ГВС	1 раз в год	25 707	1,76
4.3.3.	Ревизия вентилей в местах общего пользования	1 раз в год	6 252	0,43
4.3.4.	Аварийное обслуживание	Постоянно	5 683	0,39
4.3.5.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год	2 789	0,19
4.3.6.	Осмотр системы центрального отопления. Внутриквартирные устройства	1 раз в год	2 708	0,19
4.3.7.	Осмотр системы центрального отопления. Устройства в подвальных помещениях (7 мес. Отопительного сезона)	7 раз в год	4 389	0,30
4.3.8.	Снятие показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии	7 раз в год	6 300	0,43
4.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования				
4.4.1.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках,	12 раз в год	1 625	0,11

Состав общего имущества МКД по адресу: г.Белгород, ул. Шумилова, д.4

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

год постройки – 2022 г.;

этажность - 6;

количество подъездов – 1 ед.;

количество квартир - 20; количество нежилых помещений – 1 ЦВОП;

общая площадь с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 1370,5 кв. м;

общая площадь жилых помещений (квартир) - 1040 кв. м;

общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме – 266,4 кв. м;

общая площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 330,5 кв.м;

объем дома – 6942,7куб.м.;

площадь земельного участка, в составе общего имущества – 0,1869 кв. м;

кадастровый номер земельного участка – 31:16:0000000:2986, 31:16:0221014:7;

1. Помещения, конструктивные элементы и инженерные коммуникации	
Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения общего пользования	Площадь 1 этажа 29 кв. м Материал пола керамогранит
Лестницы	Количество лестничных маршей 10 шт. Материал лестничных маршей Железобетон Материал ограждения Окрашенный металл, нержавеющая сталь Площадь 77,6 кв. м
Коридоры	Количество 4 шт. Площадь пола 46,8 кв. м Материал пола Керамическая плитка
Технические подвалы	Количество 1 шт. Площадь пола 177,1 кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Отопление 2. ХВС 3. ГВС 4. Канализация 5. Электроснабжение 6. Сети связи Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Водомерный узел 2. ИТП 3. Электрощитовая 4. Узел связи
Фундаменты	Вид фундамента: блоки ФБС Количество продухов 3 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 1 шт. Площадь стен в подъездах 496,8 кв. м Материал отделки стен: Керамогранит, декоративная штукатурка

	<p>Площадь потолков 34,8 кв. м Материал отделки потолков: краска вододисперсионная</p>
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	<p>Площадь стен 171,23 кв. м Материал стен и перегородок СКЦ Материал отделки стен Фактурная штукатурка, ВД окраска Площадь потолков 38,91 кв. м Материал отделки потолков: краска вододисперсионная</p>
Наружные стены и перегородки	<p>Материал СКЦ Площадь 1,36 тыс. кв. м Длина межпанельных швов 0 м</p>
Перекрытия	<p>Количество этажей 6 Материал ж/б плиты Площадь 1,61 тыс. кв. м</p>
Крыши	<p>Количество 1 шт. Вид кровли плоская (плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли Мягкая наплавляемая Площадь кровли 286,6 кв. м Протяженность свесов ___ м Площадь свесов ___ кв. м Протяженность ограждений 67,37 м</p>
Двери	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, 9 шт. Из них: - деревянных 0 шт.; - металлических 9 шт.</p>
Окна	<p>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, 5 шт., из них деревянных 0 шт.</p>
Вентиляция	<p>Количество вентиляционных каналов 10 шт. Материал вентиляционных каналов СКЦ Протяженность вентиляционных каналов 185 м Количество вентиляционных коробов 0 шт.</p>
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	<p>Количество вентиляционных труб ___ шт. Материал оцинкованная сталь Количество дымовых труб ___ шт. Материал асбестоцементная труба</p>
Водосточные желоба/водосточные трубы	<p>Количество желобов 3 шт. Количество водосточных труб 1 шт. Тип водосточных желобов, водосточных труб: внутренние Протяженность водосточных труб 27,2 м Протяженность водосточных желобов 17,2 м</p>
Электрические водно-распределительные устройства	<p>Количество 1 шт.</p>
Электрощитки	<p>Количество 4 шт.</p>
Светильники	<p>Количество 134 шт.</p>
Системы видеонаблюдения	<p>Количество 1 шт.</p>

Сети электроснабжения	Длина 6358 м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: Труба стальная ВГП 1. 15*2,8 мм 17 м 2. 25*3,2 мм 7,5 м 3. 32*3,2 мм 14,5 м 4. 40*3,5 мм 14,5 м 5. 50 мм 26 м Трубы полипропиленовые 1. 16 мм 1140,5 м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек 15 шт.; - вентилей 14 шт.; - кранов 46 шт.; - клапанов 150 шт
Бойлерные (теплообменники)	Количество 1 шт.
ИТП	Количество 1 шт.
Радиаторы	Материал и количество: 1. Радиатор стальной 3 шт.
Насосы	Количество 2 шт. Марка насоса: 1. Willo Stratos Махо-D 32/0,5*8 PN16/10 1 шт. 2. Willo Stratos Махо-Z 25/0,5*8 PN10 1 шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Полипропилен 1. 219,7 м Стальные ВГП 1. 5,2 м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Полипропилен 1. 634,9 м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 10 шт.; - вентилей 15 шт.; - кранов 46 шт. - клапанов 150
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Электроэнергия: Меркурий-230 ART-03 2 шт. 2. ХВС Питерфлоу № 228280 1 шт. 3. Теплоснабжение Взлет ТСРВ-043 №2000914 4. ГВС Питерфлоу № 229197 1 шт., Взлет ТСРВ-034 №1701883
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. Количество пролетов внутренних канализационных трубопроводов (1 пролет 15 м) 17 ед. 1. 262,6 м.
Входная группа	Отделка СКЦ Количество 1 шт.

Границы эксплуатационной ответственности

I. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и помещением Собственника:

1. **Граница по системе горячего и холодного водоснабжения** – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Ответственность за внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении, несет Собственник (наниматель). Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы отведения от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация. При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное(резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник/наниматель.

2. **Граница по системе отопления** – границей эксплуатационной ответственности является запорная арматура, установленная перед ИПУ тепловой энергии в тепловом ящике на площадке.

3. **Граница по системе канализации** – первое раструбное соединение на ответвлении от стояка канализации

4. **Граница по системе электроснабжения** – Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

5. **Граница по строительным конструкциям** – Собственник/наниматель несет ответственность за состояние внутренней поверхности стен помещения (квартиры), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения и входную дверь в помещение(квартиру).

Работы по утеплению стен выполняются в рамках капитального ремонта на основании решения, принятого Собственниками на общем собрании за счет средств Собственников.

II. Внешние границы эксплуатационной ответственности

1. **Внешней границей сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.**

2. **Внешней границей сетей электроснабжения, входящих в состав общего имущества, являются первые соединительные контактные зажимы отключающего устройства, расположенного в ВРУ, 4 кВ многоквартирного дома**

«Управляющая организация»
ООО «Жилищное управление-ЖБК-1»

«Собственник»
ООО «СЗ «Управляющая компания ЖБК-1»
Генеральный директор

Директор

О.Н. Шаранов

/А.Б. Селиванов/

М.П.