

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Малкова, 34

г. Пермь

«15декабря» 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Офисный центр», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Занина Владимира Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Астра-сервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Бугалевича Сергея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые – Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ч. 14 статьи 161, пп. 3 п. 5 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.3. Услуги предоставляются собственникам помещений, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями, находящимся в многоквартирном доме.

1.4. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик поручает, а Исполнитель обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, со встроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу г. Пермь, ул. Малкова, д.34 (далее по тексту - многоквартирный дом) направленные на обеспечение:

- 1) соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц;
- 3) доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- 4) соблюдения прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- 5) постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме;
- 6) поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

2.2. Исполнитель обеспечивает:

- 1) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- 2) освещение помещений общего пользования;
- 3) установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в помещениях общего пользования;
- 4) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- 5) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- 6) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого

Управляющая организация

1

Застройщик

многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- 7) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- 8) взаимодействие, в т.ч. сопровождение заключения и исполнения хозяйственных договоров с поставщиками коммунальных услуг и ресурсов и соответствующими подрядчиками, включая подготовку перечня необходимых для нормальной и эффективной эксплуатации объекта поставщиков и подрядчиков, перечня инженерных систем и оборудования, нуждающихся в эксплуатации силами привлеченных подрядчиков;
- 9) участие в согласовании условий хозяйственных договоров с поставщиками коммунальных услуг и ресурсов и соответствующими подрядчиками;
- 10) осуществление контроля за исполнением поставщиками коммунальных услуг и ресурсов и соответствующими подрядчиками заключенных хозяйственных договоров;
- 11) организацию работы с собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома с целью понуждения их к своевременному и надлежащему исполнению своих обязательств, как собственников помещений многоквартирного дома;
- 12) ведение реестра собственников помещений. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственников на помещения; выдача выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании и др. документов;
- 13) в целях исполнения настоящего Договора Исполнитель вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, удаление, уничтожение персональных данных. Под персональными данными понимается любая информация, относящаяся прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных);
- 14) охрану общего имущества многоквартирного дома;
- 15) эффективное использование общедомового имущества многоквартирного дома (путем заключения в интересах собственников договоров с третьими лицами на использование общедомового имущества для целей улучшения благоустройства многоквартирного дома на возмездной основе)

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.5. Управляющая организация по настоящему договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение), обращение ТКО, содержание МКД, в т.ч. текущий ремонт.

2.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ Застройщик заключает договор с Управляющей организацией, в котором определяется объем работ, сроки проведения работ, стоимость работ и порядок оплаты.

2.7. Характеристики многоквартирного дома на момент заключения договора:

2.7.1. адрес многоквартирного дома: г. Пермь, ул. Малкова, д.34;

2.7.2. год постройки – 2020 г.;

2.7.3. общая площадь многоквартирного дома составляет 8200,10 м²;

2.7.4. площадь встроенных нежилых помещений составляет 484,20 м²;

2.7.5. общая площадь жилых помещений составляет 5676,50 м².

Многоквартирный дом расположен на земельном участке с кадастровым номером _____.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Передать Исполнителю техническую документацию долговременного хранения (оригиналы или заверенные копии, на электронном носителе), в состав которой входят:

- Общий план придомовой территории с многоквартирным домом и сооружениями, расположенными на нем, подлежащий корректировке и изменению Застройщиком;
- Проектно-сметная документация и исполнительные чертежи;

Управляющая организация _____ 2

Застройщик _____

- Акт приемки многоквартирного дома;
- Акт ввода в эксплуатацию;
- Акты скрытых работ;
- Исполнительные чертежи контуров заземления;
- Исполнительная документация внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, тепло- и электроснабжения, кондиционирования и др.;
- Технические паспорта на оборудование многоквартирного дома (ИТП, насосная, тепловые сети).

- Технический паспорт многоквартирного дома;
- Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Застройщиком и Энергоснабжающими организациями;
- Список собственников помещений, их телефоны, адреса места регистрации, копии Актов приема-передачи помещений
- Количественные характеристики потребляемых коммунальных услуг многоквартирном доме, фиксируемые на момент заключения настоящего Договора;
- Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома;
- Документация содержащая сведения об энергоэффективности здания;

Состав и полнота переданной Исполнителю документации подтверждаются подписью его уполномоченного органа на акте приема-передачи. Переданная документация хранится у Исполнителя.

Застройщик также обязан передать иную техническую документацию в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Обеспечить Исполнителю свободный доступ к местам выполнения договорных обязательств.

3.1.3. По запросу Исполнителя предоставлять последнему информацию, необходимую для исполнения Исполнителем обязательств по настоящему Договору.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Контролировать работу Исполнителя по выполнению обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Участвовать в проводимых Исполнителем осмотрах технического состояния общего имущества собственников помещений.

3.2.3. Инициировать и проводить совместно с представителями Исполнителя внеочередные осмотры технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

3.3. Управляющая организация обязуется:

3.3.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в день подписания настоящего договора, в том числе:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, Собственниками (далее-жильцы) жилого, нежилого помещения установленных обязательных платежей и взносов;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и иных услуг, направленных на достижение целей, связанных с управлением МКД;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;

- составлять сведения о доходах и расходах на соответствующий отчетный период, акты выполненных работ, отчеты о выполненных работах по текущему ремонту;

- вести реестр собственников помещений;

- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб жильцов на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

- производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, учитывая, что обработка персональных данных осуществляется управляющей организацией в целях исполнения настоящего договора и одной из сторон которого являются жильцы - субъекты персональных данных.

Управляющая организация _____

3

Застройщик _____

3.3.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования МКД. Оказывать иные услуги, направленные на достижение целей по управлению МКД, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.3.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством РФ. В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет договоры с организациями, осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

3.3.4. Вести, хранить и постоянно обновлять техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.3.5. В течение 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего договора предоставить в ресурсоснабжающие организации пакеты документов для заключения договоров на поставку ресурсов (холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение), обращение ТКО) по постоянной схеме от своего имени и за свой счет. Заключить вышеуказанные договоры в течение 2 (двух) месяцев с момента заключения настоящего Договора.

3.3.6. Систематически проводить технические осмотры МКД

3.3.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление МКД. Организовывать работы по ликвидации аварий в МКД.

3.3.8. Осуществлять управление МКД в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению МКД, установленными в соответствии со ст. 161 ЖК РФ, Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в МКД.

3.3.9. Предоставлять по запросу Застройщика в течение десяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления МКД.

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

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

3.3.12. В течение десяти рабочих дней с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ.

3.3.13. Предоставить уполномоченного представителя Управляющей организации для участия в приемке помещений жильцами согласно графику, предоставленному Застройщиком.

3.4. Управляющая организация вправе:

3.4.1. Принимать от собственников помещений плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также оказанные коммунальные услуги.

3.4.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту МКД, оказание коммунальных услуг от жильцов, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.3. Производить приостановление и ограничения оказания коммунальных услуг, в случаях определенных действующим законодательством.

3.4.4. Требовать допуска в занимаемое жильцами помещение, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.4.5. Требовать от собственников помещений или иных виновных лиц полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу МКД.

3.4.6. Производить начисление платы за коммунальные услуги в порядке установленном действующим законодательством

Управляющая организация

4

Застройщик

3.4.7. Проводить проверку работы установленных в помещениях собственников индивидуальных приборов учета и целостности установленных пломб.

3.4.8. Требовать от собственников помещений внесения показаний индивидуальных приборов учета в срок до 20 числа каждого месяца.

4. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ.

4.1. Управляющая организация осуществляет, с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» регистрационный учет проживающих в МКД граждан, в пределах установленных действующим законодательством.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, в домах указанных в настоящем Договоре, и платы за коммунальные услуги, предоставленные на указанных объектах, при этом размер ежемесячной платы за содержание и ремонт объектов, расположенных в многоквартирном доме, составляет 39 69 руб. (_____) (без НДС) за 1 квадратный метр общей площади жилых и встроенных нежилых помещениях.

Расшифровка стоимости услуг, входящих в цену ежемесячной платы за содержание приведена в Приложении № 2 к настоящему Договору. Цена договорная.

Исполнитель не является плательщиком НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

5.2. Перечень услуг Исполнителя по текущему ремонту общего имущества, общих объектов придомовой территории производимых за счет платы за текущий ремонт изложен в Приложении № 2 к настоящему договору. Застройщик и Исполнитель имеют право вносить изменения и дополнения в перечень услуг, предоставляемых Исполнителем по текущему ремонту (Приложение № 2). Изменения и дополнения должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

Условия оплаты дополнительных работ, не предусмотренных настоящим Договором, определяются дополнительными соглашениями Сторон.

5.3. Плата за коммунальные услуги определяется исходя из размера платы за коммунальные услуги, предоставленные Застройщику в отношении помещений многоквартирного дома (за исключением помещений, переданных Застройщиком третьим лицам во исполнение договоров долевого участия, договорам купли-продажи), и платы за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества многоквартирного дома (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). Фактический размер платы определяется согласно тарифам ресурсоснабжающих организаций и показаний приборов учета.

5.4. Полученные Застройщиком документы на оплату содержания и ремонта помещений, и платы за коммунальные услуги (счета, счета-фактуры), подлежат оплате в течение 10 рабочих дней после получения.

5.5. При предоставлении Застройщиком Исполнителю документов подтверждающих передачу прав собственности на помещение третьим лицам (акт приема- передачи по договору участия в долевом строительстве, договор купли-продажи и т.д.) Исполнитель производит начисление платы за оказываемые по настоящему договору услуги Застройщику за вычетом площадей переданных третьим лицам. При-этом срок передачи таких документов не должен превышать 5 календарных дней с момента передачи площадей новому собственнику, но не позднее даты окончания расчетного периода за который производится начисление платы. При нарушении указанного срока соответствующий перерасчет происходит с момента получения Исполнителем уведомления.

5.6. Обязательства, по внесению в срок до 10 числа месяца следующего за расчётным, платы за жилищно-коммунальные услуги распространяются на всех собственников помещений.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению МКД, установленными в соответствии со ст. 161 ЖК РФ, Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в МКД в процессе управления МКД.

6.2. В случае нарушения установленных разделом 5 настоящего договора условий собственники несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Управляющая организация _____ 5

Застройщик _____

6.3. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор заключен во исполнение положений ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ на срок, установленный действующим жилищным законодательством РФ — до момента выбора способа управления в соответствии с п.2. ст.161 ЖК РФ. В этом случае действие настоящего договора управления прекращается возникновением обязанности по управлению у собственников, специализированного потребительского кооператива либо управляющей организации на основании решения общего собрания собственников либо решения конкурсной комиссии, созданной по решению органа местного самоуправления, с момента исключения дома из лицензионного перечня объектов Исполнителя.

Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента подписания Сторонами.

7.2. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются соответствующим соглашением к договору, и вступают в силу в указанный в них срок.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору

8.2. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

10.3. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному у каждой из сторон.

10.5. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД»;

Управляющая организация _____ 6

Застройщик _____

- Приложение № 2 «Размер платы по содержанию общего имущества МКД»; являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

- Приложение № 3 «Описание состава и технического состояния общего имущества МКД».

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Астра-Сервис»

Юридический адрес: 614015, Пермский край, город Пермь, улица Куйбышева, 50, офис 510;

Почтовый адрес: 614051, Пермский край, город Пермь, улица Куйбышева, 50, офис 510;

ОГРН 1145958056243, ИНН 5906856801, КПП 590601001,

расчетный счет № Р/с 40702810824500000052

ПРИВОЛЖСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО РОСБАНК Г.НИЖНИЙ НОВГОРОД

,корреспондентский счет №

30101810400000000747

БИК 042202747

Тел. (342) 248-48-88

Застройщик:

ООО «Офисный центр»

ОГРН 1095902005286

ИНН/КПП 5902217650/590201001

Юридический адрес: 614000, ул. Монастырская, 15, офис 308а

Почтовый адрес: 614990, ул. Монастырская, 15


Тел. 259 14 00

р/с 40702810200000005542 в ПАО АКБ «Пермь»

к/с 30101810200000000756

БИК 045773756

Директор



С.Г. Бугалевич

Генеральный директор



В.П. Зинин

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
по содержанию общего имущества
многоквартирного дома**

1. Общие положения

1.1. Содержание общего имущества МКД обеспечивает нормальное функционирование МКД и его инженерных систем в течение установленного срока службы многоквартирного жилого дома с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

1.2. Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в МКД инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

1.3. В жилых домах внутридомовые инженерные системы включают расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, а также находящиеся в МКД инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

1.4. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома включает следующие работы: наладку инженерного оборудования, наладку и регулирование инженерных систем, кроме общего домового прибора учета, работы по контролю за состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности инженерного оборудования и инженерных систем. Контроль за техническим состоянием осуществляется путём проведения согласно графика, плановых и внеплановых (частичных) осмотров и обходов (обследований). Целью осмотров и обходов является установление возможных причин возникновения дефектов и разработка мер по их устранению. Результаты осмотров и обходов, а также проведенные регламентные работы заносятся в журнал регистрации регламентных работ в МКД.

1.5. Управляющая организация обеспечивает выполнение работ в МКД следующим обслуживающим персоналом:

- слесарем-сантехником, слесарем-электриком, рабочим по комплексному обслуживанию и ремонту зданий, дворником, уборщиком служебных помещений и мест общего пользования, управляющим – ежедневно, кроме выходных и праздничных дней.

**2. Работы, выполняемые в ходе проведения технических осмотров
и обходов общего имущества МКД**

2.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего пользования:

- смена прокладок в водопроводных кранах;
- уплотнение сгонов;
- устранение засоров, прочистка канализационного лежака;
- крепление санитарно-технических приборов;
- притирка пробочных кранов в смесителях;
- набивка сальников;
- замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана;
- установка ограничителей - дроссельных шайб;
- проверка работы канализационных вытяжек на кровле.

2.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения в местах общего пользования:

- регулировка трехходовых кранов;
- набивка сальников;
- мелкий ремонт теплоизоляции, длиной до 1 м.п.;
- устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;
- очистка от накипи запорной арматуры.

2.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования:

- протирка плафонов светильников;
- смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в МОП;
- мелкий ремонт электропроводки в МОП;
- мелкий ремонт изоляции.

3. Работы по содержанию общего имущества МКД

3.1. Стены и фасады:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) до 1 кв.м.;
- удаление элементов декора, представляющих опасность;
- снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец.

3.2. Крыши и водосточные системы:

- уборка мусора и грязи с кровли – 2 раза в год;
- удаление снега и наледи с кровель – по мере необходимости;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале.

3.3. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования:

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;
- укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- установка уплотнителей в дверных проемах.

3.4. Внешнее благоустройство придомовой территории МКД:

- закрытие и раскрытие продухов;
- ремонт урн;
- окраска урн;
- окраска проектных решетчатых ограждений, ворот, оград;
- мероприятия по уходу за зелеными насаждениями – выкашивание газонов, удаление поросли деревьев;
- подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок.

3.5. Центральное отопление:

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиля и задвижек в технических подпольях, помещениях ИТП, бойлерных;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов в МОП;
- очистка от накипи запорной арматуры в МОП;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков, воздухоотделителей, вантузов;
- промывка системы центрального отопления гидравлическим и, или гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления в период консервации или расконсервации систем, а так же в случае аварийной ситуации;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях.

3.6. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляционных кранах в технических подпольях, помещениях ИТП, бойлерных;
- уплотнение сгонов в МОП;
- регулировка смывных бачков в технических помещениях;

- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах до запорной арматуры в квартирах и на стояках;
- консервация и расконсервация поливочной системы;
- утепление трубопроводов;
- прочистка дренажных систем;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- утепление трубопроводов в технических подпольях.

4. Работы, выполняемые при подготовке общего имущества МКД к эксплуатации в весенне-летний период

Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период (работы выполняются по мере обнаружения и необходимости):

- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- снятие пружин на входных дверях;
- консервация системы центрального отопления;
- ремонт просевших отмосток, площадью до 1 кв.м.

5. Работы, выполняемые при подготовке общего имущества МКД к эксплуатации в осенне-зимний период

Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период (работы выполняются по мере обнаружения и необходимости):

- утепление оконных и балконных проемов в подъездах;
- замена разбитых стекол окон и балконных дверей в подъездах, площадью до 1 кв.м.;
- утепление чердачных перекрытий;
- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений, лестниц на кровлю и машинных помещений;
- проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
- ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;
- утепление бойлеров;
- утепление и прочистка дымоventилиационных каналов;
- замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений в подъездах, площадью до 1 кв.м.;
- консервация поливочных систем;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- поставка доводчиков на входных дверях;
- ремонт и укрепление входных дверей.

6. Аварийно-диспетчерское обслуживание МКД

Аварийно-диспетчерская служба Управляющей организации осуществляет прием сообщений об авариях либо выявленных неисправностях инженерного оборудования МКД, фиксирует указанные сообщения в журнал регистрации и организует выезд аварийной бригады на место аварии.

Работы, выполняемые работниками аварийной бригады:

- прибытие и локализация аварии в МКД в течение 1 часа;
- локализация последствий не более 3 суток.

Работы, выполняемые по устранению аварий:

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода в МОП, длиной до 1 м.;
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов, длиной до 1 м., связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода.

Центральное отопление:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода, длиной до 1 м;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода.

Электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети, длиной до 2 м.п.;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах.

Сопутствующие работы:

- откачка воды из подвала;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами в МОП;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

6. Санитарное содержание домовладений – уборка придомовой территории МКД

Работы, выполняемые дворником круглогодично:

- ручная уборка контейнерных площадок - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней);
- очистка урн от мусора - ежедневно (кроме выходных и праздничных дней);

В зимний период выполняются следующие работы:

- ручная уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка;
- ручная уборка снега с тротуаров и внутриквартирных проездов, отмостков, приямков;
- посыпка территории противогололедными составами и материалами.

В летний период выполняются следующие работы:

- подметание придомовой территории (асфальтное покрытие) в дни без осадков – ежедневно (кроме выходных и праздничных дней), в дни с осадками до 2 см – через день;
- ручная уборка газонов – по мере необходимости;
- выкашивание газонов.

7. Обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт МКД

Работы, выполняемые при обслуживании дымоходов и вентиляционных шахт (часть работ выполняется при технических осмотрах и обходах отдельных элементов и помещений МКД):

- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

8. Освещение мест общего пользования МКД

Работы, выполняемые слесарем-электриком по обеспечению электроснабжения МОП (часть работ выполняется при технических осмотрах и обходах):

- замена перегоревших электроламп в МОП;
- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки в МОП;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах в МОП;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов в МОП;
- проверка заземления трубопроводов;
- организация работ по замеру сопротивления изоляции электрокабелей (по договору с лицензированной организацией);
- проверка заземления оборудования;
- снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков.

9. Уборка мест общего пользования МКД

Работы, выполняемые уборщиком служебных помещений и мест общего пользования:

- ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей (кроме выходных и праздничных дней);
- еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;

- ежедневное мытье пола кабины лифта (кроме выходных и праздничных дней);
- мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;
- мытье окон – 2 раза в год;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

10. Инжиниринговые услуги

Услуги, оказываемые специалистами инженерно-технического отдела Управляющей организации:

- представление интересов Заказчика в ресурсоснабжающих, специализированных (подрядных) организациях, с которыми заключены договора;
- осуществление контроля за исполнением договорных обязательств и урегулирование взаимоотношений с указанными организациями;
- осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- установление и фиксация фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения указанными организациями договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.
- разработка системы мероприятий по экономии ресурсов (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение);
- осуществление контроля за соблюдением графика регламентных работ и текущего обслуживания общего имущества МКД;
- проведение еженедельных контрольных проверок работы управляющего по организации работ на МКД;
- решение сложных технических и организационных задач, связанных с обслуживанием ИТП, сетей, строительных конструкций МКД;
- организация и проведение осмотров общего имущества МКД и подготовка актов осмотра;
- подготовка рекомендаций по проведению текущего ремонта общего имущества с предоставлением дефектной ведомости и примерной сметы затрат;
- проведение выбора исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

11. Услуги управления

Услуги, связанные с организацией и выполнением работ на МКД:

- осуществление контроля и организация работ, выполняемых обслуживающим персоналом в МКД: сантехник, электрик, дворник, уборщица;
- проведение обследования состояния общего имущества (инженерного оборудования) МКД – ежедневно (кроме выходных и праздничных дней);
- сбор заявок от лиц, которым от Застройщика переданы помещения МКД, решение текущих задач;
- выдача нарядов на выполнение работ обслуживающему персоналу;
- обеспечение материалами обслуживающего персонала и их списание;
- сбор показаний приборов учета, формирование ведомости для распределения затрат;

Управляющая организация _____

/С.Г. Бугалевич /

Застройщик _____

/В.П. Занин /



Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Малкова, 34
от 15 декабря 2020 г.

ПОМЕЩЕНИЯ
ЖК "ИНДИГО" (МАЛКОВА, 34) НА 2020 г.

Общая площадь:	6 160,70
в т.ч. квартиры	5 676,50
офисы	325,30
кладовые	158,90

Вид услуги	Ед. изм.	фактический тариф	
		Тариф, руб.	Итого сумма в месяц по МКД
Содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования (в том числе аварийное обслуживание)	руб./кв.м общей площади	4,00	24 642,80
Содержание иного общего имущества:			-
- Санитарное обслуживание домовладений - уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями	руб./кв.м общей площади	4,00	24 642,80
- Уборка мест общего пользования, сезонная смена ковров	руб./кв.м общей площади	4,20	25 874,94
- Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	руб./кв.м общей площади	0,29	1 786,60
- Обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт	руб./кв.м общей площади	0,35	2 156,25
- Обслуживание системы "Умный дом". Содержание систем дымоудаления и систем автоматической пожарной сигнализации, системы КУД, системы ТУ энергоресурсов (ИПУ, ОДПУ)	руб./кв.м общей площади	4,00	24 642,80
- Содержание лифтового хозяйства	руб./кв.м общей площади	4,70	28 955,29
- Содержание мест накопления ТКО	руб./кв.м общей площади	0,29	1 786,60
- Сбор, передача в спец.организации и обезвреживание ртутьсодержащих ламп	руб./кв.м общей площади	0,06	369,64
- Содержание подъемно-секционных ворот / шлагбаумов	руб./кв.м общей площади	0,11	677,68
- Обслуживание общедомовых приборов учета системы отопления	руб./кв.м общей площади	0,07	431,25
- Обслуживание общедомовых приборов учета системы горячего водоснабжения	руб./кв.м общей площади	0,05	308,04

- Обслуживание общедомовых приборов учета системы холодного водоснабжения	руб./кв.м общей площади	0,04	246,43
Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом	руб./кв.м общей площади	8,13	50 086,49
Текущий ремонт	руб./кв.м общей площади	1,00	6 160,70
Итого:		31,29	192 768,30
<i>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ:</i>			
Услуги вахтера (консьержа)	руб./кв.м общей площади	7,60	46 821,32
Механизированная уборка и вывоз снега	руб./кв.м общей площади	0,80	4 928,56
Итого дополнительные услуги:		8,40	51 749,88
ТАРИФ (руб.):		39,69	244 518,18

Управляющая организация

/С.Г. Бугалевич/

Застройщик

/В.П. Занин /



Описание состава и технического состояния общего имущества МКД

1.	Адрес многоквартирного дома	г.Пермь, ул. Малкова, д.34
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	Шифр 342-17-1
4.	Год постройки	2020
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	0,00 %
6.	Степень фактического износа	0,00%
7.	Год последнего капитального ремонта	-----
8.	Количество этажей	19
9.	Наличие подвала	-----
10.	Наличие цокольного этажа	-----
11.	Наличие мансарды	-----
12.	Наличие мезонина	-----
13.	Количество квартир	106
14.	Строительный объем	30 948,00
15.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	8200,10
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	5676,50
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	484,20
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1755,80
16.	Количество лестниц	1
17.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	309,80
18.	Уборочная площадь общих коридоров	1497,60
19.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	-----
20.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	-----

Наименование конструкции	Материалы отделки, облицовки конструкции
Наружные стены	Наружные стены выполнены из газобетонных блоков D600 толщиной 300мм на растворе М50 с утеплением минераловатными плитами и с внешней отделкой различных типов: вентфасадом с фиброцементными

				плитами; с отделкой тонкослойной штукатуркой; вентфасадом с отделкой керамогранитом цоколя и стен первого этажа.
Внутренние толщиной 190мм	стены			Керамзитобетонные блоки D1400 на растворе М 50
Внутренние толщиной 300мм	стены			Газобетонные блоки D600 толщиной 300мм на растворе М 50
Перегородки толщиной 120мм				Кирпич полнотелый керамический КР-р-по/250х120х65/1НФ/100/2,0/25 ГОСТ 530-2012 на растворе М50
Перегородки толщиной 80мм				Пазогребневые плиты
Перегородки толщиной санузлах		100мм	в	Пазогребневые гидрофобизированные плиты
Окна				ПВХ
Витражи				Алюминиевый профиль
Двери наружные				Остекленные из алюминиевых и ПВХ профилей
Кровля				Плоская рулонная с внутренним водостоком
Вент. каналы				Пазогребневые гидрофобизированные плиты толщиной 80мм, 100мм или керамический кирпич толщиной 120мм

АКТ
приема-передачи многоквартирного дома
(МКД) в управление

г. Пермь

« 15 декабря » 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Офисный центр», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице в лице Генерального директора Занина Владимира Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Астра-сервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Бугалевича Сергея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые – Стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

В соответствии с условиями Договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Малкова, д.34, «Застройщик» передал, а «Управляющая организация» приняла в управление вышеназванный многоквартирный дом с « 15 декабря » 2020 г.

Управляющая организация

_____/С.Г. Бугалевич /

Застройщик

_____/В.П. Занин /

