

«Утверждено»
Приложение № __
к Протоколу №1 общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном жилом доме № 22 по
ул. Полковника Фесюна, г. Владивосток
от «__» _____ 2023г.

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ,
расположенным по адресу: г. Владивосток, ул. Полковника Фесюна, д. 22**

г. Владивосток

«__» _____ 2023 г.

Собственники жилых и нежилых помещений, а также пользователи жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 690911, г. Владивосток, ул. Полковника Фесюна, д. 22, именуемые в дальнейшем «Собственники», на основании реестра, подписавших Договор, утвержденного Первичным общим собранием собственников помещений МКД (Протокол № _____ от _____), с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Восточный ЛУЧ»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», ОГРН 1172536035022, ИНН 2543117573), в лице Директора Веденева Никиты Максимовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: № 22, по ул. Полковника Фесюна в г. Владивостоке, 690911 предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Характеристики Многоквартирного дома в момент заключения настоящего Договора:

1.2.1. Адрес МКД: 690911, Приморский край, г Владивосток, ул. Полковника Фесюна, д. 22,

1.2.2. год постройки: 2023;

1.2.3 год ввода объекта в эксплуатацию: 2023;

1.2.4. общая площадь МКД по данным технического паспорта здания (строения) 22710,40 м2.

1.2.5. этажность - 25, кол-во этажей 26, в том числе подземные – 1этаж (подземная, стилобатная проковка), технический чердак

1.2.6. кол-во машино-мест на подземной парковке: 73парковка)

1.2.7. площадь машино-мест: 1140,60 м2;'

1.2.8. количество квартир – 312;

1.2.9. количество нежилых помещений – 9;

1.2.10. общая площадь жилых помещений (квартир) без учета лоджий – 11 516,10 м2;

1.2.11. общая площадь нежилых помещений — 382,20 м2.;

1.2.12. расположение МКД: часть земельного участка с кадастровым номером 25:28:040014:5476, площадью 108161,00 м2.

В МКД, в отношении которого осуществляется управление и его состояние указан в Приложении №1, Перечень услуг и работ по санитарному содержанию и техническому обслуживанию общего имущества Собственника в МКД указан в Приложении № 2. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества Собственника в МКД определен Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения». Разграничение зон ответственности обслуживания инженерного оборудования МКД между Собственником и Исполнителем определено в «Положении о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях» (Приложение № 6 к настоящему Договору).

1.3. Собственник передает Управляющей организации свои полномочия по представлению своих интересов в отношении со всеми органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными организациями, учреждениями и гражданами, в том числе по заключению хозяйственных Договоров, Договоров по обслуживанию, эксплуатации и использованию общего имущества многоквартирного дома.

1.4. Собственники помещений переуступают управляющей компании права требования с предыдущей организации, осуществляющей эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома денежных средств поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией (текущий и капитальный ремонт) с последующим зачислением указанных средств по статьям «содержание» и «текущий ремонт».

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственно-эпидемиологических правил и нормативов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и качественно выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в порядке и объеме, предусмотренном в Приложении № 2 Договора.

2.1.3. Выполнение работ по устранению причин неисправности и аварий общедомовых систем ХВС, ГВС, отопления, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения и лифтового хозяйства.

2.1.4. В зависимости от решения, принятого на общем собрании Собственников МКД, заключать с ресурсоснабжающими организациями Договоры на предоставление Собственникам коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

2.1.5. Своевременно информировать Собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.6. Производить начисление и сбор платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая доставку Собственникам открытых квитанций (в том числе посредством размещения в почтовых ящиках) сотрудником Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.7. Уведомлять Собственников о невозможности выполнения работ или предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, с указанием причин путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД; если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, вместе с уведомлением предоставляется информация о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) производится перерасчет платы за текущий месяц. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества МКД указаны в Приложении № 3 настоящего Договора.

2.1.8. От имени и в интересах собственников обязуется принять меры по истребованию от ранее обслуживающей управляющей компании денежных средств, накопленных по статьям «содержание общего имущества МКД» и «текущий ремонт МКД».

2.1.9. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, фиксацией начальных показаний и опломбировкой приборов учета в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

2.1.10. Производить обработку персональных данных Собственников в объеме и на условиях передачи персональных данных граждан иным лицам исключительно в целях исполнения настоящего Договора и в соответствии с нормами законодательства.

2.1.11. Осуществлять принятие, хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации (пп. "а" п. 4 Правил №416 и п. 24, 26, 27 Правил №491). Предусмотреть, что актуализация указанной документации осуществляется по решению общего собрания при соответствующем финансировании собственниками МКД по статье «текущий ремонт».

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в сроки установленные действующим законодательством РФ

2.1.13. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварийных ситуаций круглосуточно, в том числе путем заключения соответствующих Договоров со специализированными службами.

2.1.14. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в МКД, в пределах, установленных действующим законодательством по отношению к Управляющим организациям, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

2.1.15. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников и Застройщика по оплате за содержание общего имущества и текущий ремонт МКД, в том числе размещать информацию на стендах в подъездах МКД, официальном чате МКД и сайте Управляющей организации следующего содержания: Дом, квартира, размер задолженности Должника. В целях выполнения условий настоящего пункта, Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных (п. 11.5. Договора).

2.1.16. В случае привлечения Управляющей организацией подрядчиков для выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, контролировать качественное их выполнение и обеспечивать надлежащую приемку работ.

2.1.17. При необходимости, информировать Собственников о результатах осмотра общего имущества МКД и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также необходимости дополнительного финансирования.

2.1.18. На основании заявок Собственников направлять своего сотрудника для составления Актов нанесения ущерба общему имуществу в МКД или в помещении (-ях) Собственников.

2.1.19. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, определенном настоящим Договором.

2.1.20 Проводить осмотры конструктивных элементов и инженерных коммуникация МКД с подписью уполномоченного на их подписание представителя собственников. Предоставлять уполномоченным в соответствии со ст. 161. 1 ЖК РФ, ч. 2 ст. 44 ЖК РФ собственниками лицам результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты. В данном случае подпись уполномоченного представителя означает уведомление всех собственников о состоянии общего имущества, о выявленных дефектах и требующихся ремонтных работах, их виде, объеме и характере.

2.1.21. Представлять интересы собственников помещений МКД в органах исполнительной и судебной власти.

2.1.22. Исполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и неотложному ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших платежей от Собственников.

2.2.2. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу МКД (подсобные помещения, мойочные), в целях организации оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего договора.

2.2.3. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги

2.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание общего имущества МКД и текущий ремонт, а также по иным (дополнительным) оказываемым услугам и выполняемым работ, согласованными между Сторонами.

2.2.5. Осуществлять контроль за качеством содержания мест общего пользования и ремонт помещений, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотра помещений и состояния инженерного оборудования Собственников, поставив последнего в известность о дате и времени проведения осмотра.

2.2.6. Безотлагательно и без согласований выполнять работы и оказывать услуги, непредусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в приложениях к настоящему Договору, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы причинения ущерба общедомовому имуществу за счет средств текущего ремонта.

2.2.8. Осуществлять за отдельную плату, по согласованию Сторон иные услуги, непредусмотренные настоящим Договором.

2.2.9. Организовывать и осуществлять прием собственников или лиц, пользующихся помещениями в МКД, по вопросам, связанным с управлением домом.

2.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2.3. Собственники обязуются:

2.3.1 В установленном Договором порядке, вносить плату за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, за коммунальные услуги, услуги управления, а также осуществлять оплату по дополнительным работам и услугам, утвержденные Решением общего собрания собственников и настоящим Договором.

2.3.2. Обеспечить доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее Собственникам помещение (-я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, в заранее установленное Управляющей организацией время, а при возникновении аварийной ситуации - в любое время.

2.3.3. Обеспечить Управляющей организации доступ в жилое помещение, в целях проведения проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в порядке, предусмотренном Договором.

2.3.4. Использовать помещения по назначению и в пределах, которые установлены действующим законодательством РФ, соблюдать положения ст. 17 ЖК РФ и Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. №25, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.5. Содержать принадлежащие Собственникам помещения, балконы и лоджии в чистоте и порядке, соблюдать чистоту и порядок в подъездах на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не допускать бесхозяйственного обращения с общедомовым имуществом, соблюдать «Правила пользования общим имуществом МКД» (Приложение № 5 к настоящему договору). В случае нарушения настоящего требования, повлекшее засорение, загрязнение или порчу общедомового имущества восстановление в первоначальный вид производится за счет средств Собственников. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, Собственники осуществляют за свой счет.

2.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества МКД, нарушению прочности или разрушению конструкций (несущих, ненесущих) строения МКД, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшающих условия эксплуатации помещений МКД.

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям. Демонтаж, переустройство и перепланировка Помещений (технологического оборудования) также производиться в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

2.3.10. Самостоятельно, за свой счет, осуществлять вывоз строительного и монтажного мусора. Складирование строительного и монтажного мусора на контейнерных площадках не допускается.

2.3.11. Принимать участие в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

2.3.12. Подписывать Акты выполненных работ в порядке, предусмотренном п. 3.7. Договора.

2.3.13. Своевременно (в течение 24 часов с момента обнаружения) информировать Управляющую организацию об обнаруженных повреждениях и неисправностях общего имущества в МКД.

2.3.14. В случае предупреждения о неблагоприятных и опасных погодных явлениях (снег, град, дождь, обледенение и прочее), и при соответствующем размещении УК предупреждений в чате дома и на общем имуществе в МКД на общедоступных местах – не оставлять свои личные автомобили и другое имущество ближе 5 метров от фасада здания. Для собственников, которые проигнорировали данное требование, действует правило о недобросовестном исполнении своих обязанностей по договору, следовательно, они сами несут ответственность за сохранность своего транспортного средства, припаркованного (стоящего, проезжающего) ближе 5 метров к фасаду дома в случае предупреждения о неблагоприятных и опасных погодных явлениях.

2.3.15. В течение 10 дней предоставлять Управляющей компании сведения о смене Собственника, Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

2.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

2.3.17. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.3.18. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.

2.3.19. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку (куплю-продажу) коммунальных ресурсов: электрической энергии, тепловой энергии, горячей, холодной воды и водоотведение, на обращение с твердыми коммунальными ресурсами. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.3.20. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо (совет многоквартирного дома и уполномоченных лиц из числа «совета») для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей компанией, в т. ч. для согласования и подписания всех необходимых документов (протоколов, актов, смет, соглашений и т. д.).

2.3.21. Ежегодно Собственники обязаны утвердить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с учетом обоснованных предложений Управляющей компании. В случае непринятия такого решения в течение календарного года с момента предыдущего утверждения размеры платы, Управляющая организация вправе самостоятельно его определить в соответствии с положениями Раздела 4 настоящего договора.

2.3.22. В соответствии с пп. «е» п. 34 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" запрещено закрывать общедомовое имущество кафелем, цементом и иными конструкциями, не позволяющими получить прямой доступ к системам энергоснабжения и ХГВС в экстренном порядке.

2.3.23. Уполномочить избранный Совет МКД на принятие решений по вопросу спила сгнивших, сломанных, утративших здоровый вид, находящихся на земельном участке, предназначенном для нужд МКД, деревьев в течение 20 дней с момента предоставления им уведомления о выявлении такого растения.

Уполномочить избранный Совет МКД проводить общие собрания собственников по этому же вопросу в случае отсутствия законного решения собрания Совета МКД в течение 20 дней с момента предоставления им уведомления в месте, определенном для размещения общедоступной информации, о необходимости проведения собрания.

Если собрание собственников МКД не созывалось или на нем отсутствовал кворум, ответственность (материальная, гражданско-правовая, административная) за несоблюдение правил о содержании придомовых зеленых насаждений возлагается на всех собственников МКД одновременно и распределяется пропорционально их доле в праве собственности на помещения. Уведомление о выявлении дерева (нескольких деревьев), которое (-ые) требуется спилить, вручается Председателю Совета МКД или одному любому члену Совета МКД. Оно может быть вручено любым способом, позволяющим подтвердить вручение. Также уведомление может быть доведено до председателя Совета и членов Совета МКД в порядке, установленном п. 5.1.2 настоящего договора. Обязанность Председателя и членов Совета МКД уведомить остальных членов Совета МКД о необходимости провести собрание Совета МКД и, если оно не состоялось, собрание собственников МКД по вопросу спила деревьев презюмируется.

2.3.24. Уполномочить Совет МКД принимать любые решения по вопросу внешнего благоустройства (аншлаги, спиливание деревьев, отмстка, асфальтирование, восстановление общего имущества после вандажных

действий или действий природного и техногенного характера, установка малых форм, лавочек, урн, ливневых решеток, подвоз саженцев, земли, горных пород и прочее) с определением порядка и источника их финансирования.

2.3.25. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2.4. Собственники вправе:

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств, в установленном Законом и Договором, порядке.

2.4.2. Требовать изменения размера платы по данному Договору в случае неоказания части услуг по управлению многоквартирным домом и/или невыполнения части работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения прямых действительных убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.4. Собственник имеет право выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

2.4.5. Собственник имеет право вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора, или его расторжения.

3. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору и порядок сдачи-приемки выполненных работ

3.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, осуществляют уполномоченные решением общего собрания собственники помещений, а также их представителями.

3.2. Порядок раскрытия информации Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. В случае оказания услуг по управлению МКД и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, не оказания части услуг и/или не выполнения части работ, по требованию каждой из Сторон Договора составляется Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Акт составляется в произвольной письменной форме.

3.4. Подписанный и неоспариваемый Сторонами Акт, указанный в п. 3.3. Договора, является основанием для уменьшения стоимости ежемесячного размера оплаты Собственником за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорционально количеству полных календарных дней, когда такое нарушение действовало.

3.5. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.6. Если оказание услуг по управлению МКД и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества 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, перерасчет платежей не производится.

3.7. Контроль за подписанием актов выполненных работ и оказанных услуг осуществляется лицом, уполномоченным общим собранием собственников МКД в соответствии с действующим законодательством РФ, а в случае отказа или невозможности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) подписания данным лицом документов – любым собственником МКД.

3.8. В случае неправомерного отказа от подписания Актов выполненных работ и оказанных услуг Председателем совета или советом МКД, либо не подписания актов в течение пятнадцати рабочих дней с момента уведомления Председателя совета МКД любым доступным способом (заказным письмом с уведомлением, телефонная связь и пр.), выполненные работы и оказанные услуги считаются принятыми в полном объеме собственниками с отсутствием каких-либо замечаний. Положения настоящего пункта применяются по инициативе Управляющей компании и является альтернативным по отношению к пункту 3.7. Договора.

3.9. Акты выполненных работ и оказанных услуг по обслуживанию многоквартирного дома составляются и предоставляются лицу, обеспечивающему контроль, в соответствии с пунктами 3.7. – 3.8. раз в 3 календарных месяца (квартал).

4. Размер платы

4.1. Размер платы за оказание услуг и выполнению работ в рамках управления МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (далее – Тариф) устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально площади принадлежащих Собственнику помещений согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ, исходя из стоимости соответствующих видов работ и услуг, установленных настоящим Договором, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание и ремонт общего имущества МКД. Размер платы за услуги по

управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.2. Размер Тарифа устанавливается сроком на 12 календарных месяцев и может быть изменен в порядке, установленном п. 4.3. Договора. В случае если действующий Тариф не будет изменен, срок его действия автоматически пролонгируется на 12 календарных месяцев.

4.3. Управляющая организация вправе изменить тариф в следующем порядке:

4.3.1. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включённых в Перечень работ, услуг, на каждый год действия договора (далее – тариф) определяется: на дату заключения договора – в разделе Приложения № 4 к договору, во второй и последующие годы действия договора такая стоимость ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом РФ за каждый предыдущий год в целом по стране, или в целом по товарам и услугам, или отдельно по группе услуг «жилищно-коммунальные услуги».

4.3.2. Путем созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором будет утвержден новый тариф.

В случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений, по вопросу утверждения нового тарифа, не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию в порядке, предусмотренном п. 4.2. Договора.

4.3.3. При любом порядке смены тарифа Размер платы за оказание услуг и выполнению работ в рамках управления МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (далее – Тариф) устанавливается не ниже принятого ранее. Уменьшение тарифа может быть произведено исключительно по соглашению Сторон.

4.4. Оплата Собственниками оказанных услуг и выполненных работ осуществляется в рублях, путем безналичных расчетов или путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации на основании квитанции (п. 2.1.7. ежемесячно. Срок внесения платежей Собственниками – до 20-го числа, следующим за расчетным. Управляющая организация не является плательщиком НДС в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

4.5. Расчетным периодом для оплаты за помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число месяца.

4.6. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение. Стоимость коммунальных услуг определяется исходя из тарифов на коммунальные услуги, установленных органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта РФ, и рассчитываются по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – по среднемесячному потреблению либо исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления или органом государственной власти Приморского края в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Расчет платы за коммунальные услуги, потребленные на содержание мест общего пользования, производится в полном объеме, включая сверхнормативный объем, по фактически потребленному коммунальному ресурсу исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределяется между всеми Собственниками в размере, пропорциональном площади, принадлежащей Собственнику к общей площади всех помещений МКД.

4.8. Плата за дополнительные работы и услуги по настоящему Договору, если решением общего собрания собственников не предусмотрено иное, вносится в порядке, установленном пунктом 4.3. Договора отдельной графой в квитанции.

4.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5. Порядок приостановления предоставления коммунальных услуг

5.1. Приостановление предоставляемых коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги производится в следующем порядке:

5.1.1. Управляющая организация направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 15 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги будет приостановлено без предварительного введения ограничения.

5.1.2. Предупреждение (уведомление) доводится до потребителя-должника одним из способов по выбору управляющей организации.

- Путём: вручения потребителю-должнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения
- телефонного звонка с записью разговора;
- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- размещения информации на официальном сайте Управляющей организации (Указывается адрес многоквартирного дома и номер помещения).

5.1.3. Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации – по месту нахождения имущества собственника.

5.1.4. Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.

5.1.5. В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением собственник считается уведомленным, если к исполнителю коммунальных услуг возвратился конверт по причине истечения срока хранения. В случае возврата конверта по причине истечения срока хранения Управляющая организация вправе приостановить предоставление коммунальной услуги.

5.1.6. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору управляющей организации. При получении уведомления одним из собственников на него возлагается обязанность по оповещению другого сособственника.

6. Порядок предоставления доступа в помещения

6.1. Предоставление в занимаемые собственниками жилых (нежилых) помещениях доступа сотрудникам Управляющей организации для проведения:

- проверки состояния установленных и введённых в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей, факта их наличия или отсутствия;

- проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта,

- случаев, указанных в пункте 2.3.2. Договора (за исключением аварийных случаев);

осуществляется в следующем порядке:

6.1.1. Управляющая организация уведомляет собственника помещения о проведении проверки одним из способов, по выбору Управляющей организации:

- Путём: вручения потребителю-должнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения

- телефонного звонка с записью разговора;

- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

- размещения информации на официальном сайте Управляющей организации (Указывается адрес многоквартирного дома и номер помещения).

- сообщения по электронной почте

6.1.2. Управляющая организация сообщает собственнику следующую информацию, необходимую для проведения проверки: дату и время проведения проверки, номер телефона для согласования предоставления доступа.

6.1.3. В случае невозможности предоставить доступ в занимаемое помещение, собственник обязан уведомить Управляющую организацию одним из указанных в п. 6.1 способов и согласовать время и дату предоставления доступа сотруднику Управляющей организации, но не позднее 2 рабочих дней с даты окончания предоставления доступа, указанной в уведомлении УО.

6.2. К настоящему разделу применяются положения пунктов 5.1.3. – 5.1.6. Договора.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Риск наступления неблагоприятных последствий, в том числе имущественной ответственности, несёт Собственник в следующих случаях:

7.2.1. Совершение противоправных действий (бездействий) Собственником, либо лиц, пользующихся помещениями;

7.2.2. Использования Собственником или лицами, пользующимися помещениями, общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

7.2.3. Неисполнения Собственником обязательств, установленных настоящим Договором;

7.2.4. Аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7.3. В случае причинения вреда личности (собственникам помещений, третьим лицам), его имуществу, в том числе общедомовому имуществу по причине того, что Собственником не предоставлен доступ в помещение для целей, предусмотренных в пункте 6.1. Договора, до рассмотрения спора в суде, вся ответственность ложится на собственника помещения.

7.4. В случае несвоевременного и/или не полного внесения предусмотренных настоящим Договором платежей полностью и/или частично, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников неустойку (пени) в размере, предусмотренном Жилищным законодательством РФ.

7.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу МКД, вследствие его действий или бездействия, в порядке, установленном законом, в части определенных границей эксплуатационных зон ответственности с момента начала управления МКД по настоящему Договору.

7.6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ в помещениях и на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника или Управляющей

организации, ответственность за возможный ущерб общему имуществу, имуществу других собственников или имуществу третьих лиц, нанесенный в результате проведения таких работ, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение аварий, возникших вследствие таких работ, производится за счет Собственника.

7.7. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. Условия и порядок расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном Жилищным законодательством РФ.

8.2. После расторжения Договора имеющаяся у Управляющей организации учетная, расчетная, техническая документация на МКД передается лицу, назначенному общим собранием Собственников по Акту приема-передачи.

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

8.4. В случае наличия у Собственника помещения переплаты по платежам, предусмотренными настоящим Договором на момент его расторжения, Собственник самостоятельно должен направить в адрес Управляющей организации запрос о ее возврате.

9. Срок действия, порядок изменения договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует в течение 5 (пяти) лет. В части расчетов, Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 20 дней до окончания срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9.3. Управляющая компания приступает к управлению многоквартирным домом и исполнению своих обязанностей по настоящему Договору с момента внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

10. Разрешение споров по Договору

10.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении управляющей организацией вреда собственнику (его имущества).

10.2. Претензия должна содержать следующие условия:

10.2.1. требования собственника на выбор: произвести ремонт; возместить уже сделанный ремонт собственником;

10.2.2. документы, обосновывающие требования собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото- и видеоматериалы, и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии);

10.2.3. расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

10.3. Собственник доставляет в адрес Управляющей организации претензию одним из следующих способов:

10.3.1. направления по почте письма с уведомлением и описью вложения;

10.3.2. вручения под расписку (входящее) в офисе Управляющей организации.

10.4. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей организацией в течение 20 календарных дней с момента ее регистрации.

10.5. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

11. Заключительные положения договора

11.1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме в виде единого документа и утверждены обеими Сторонами (Общее собрание собственников).

11.2. Приложения, изменения и дополнения, оформленные надлежащим образом, являются неотъемлемыми частями Договора.

11.3. Обмен сведениями между Сторонами по любым вопросам, связанным с Договором, включая уведомления и иные сообщения, за исключением случаев, предусмотренных разделом 10 Договора, может осуществляться, как в письменной, так и в устной форме. Использование средств факсимильной или электронной связи по настоящему допускается. При этом к письму также должны быть приложены документы, позволяющие идентифицировать отправителя.

11.4. По настоящему Договору, каждый Собственник выражает свое согласие на обработку своих персональных данных (Ф.И.О., место жительства, учетно-регистрационные данные, иные данные, необходимые для выполнения условий настоящего Договора). Исполнителем в целях организации деятельности по приему платежей: эксплуатационных, коммунальных и иных услуг, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением настоящего Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения, иных, предусмотренных действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.5. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. Договор составлен в трех оригинальных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

11.7. Один экземпляр Договора храниться у Председателя совета МКД, второй экземпляр находится на хранении в Управляющей организации, третий направляется в Государственную жилищную инспекцию Приморского края.

11.8. Неотъемлемой частью Договора являются

- Приложение № 1 — Состав общего имущества МКД;
- Приложение № 2 — Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;
- Приложение № 3 — Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества;
- Приложение № 4 - Размер оплаты услуг Управляющей организации (Тариф);

12. Реквизиты и подписи сторон

**Управляющая организация
ООО «УК «Восточный ЛУЧ»**

Юридический адрес: 690911, Приморский край, г.
Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, д. 79, оф. 1002

ИНН 2543117573, КПП 254301001

ОГРН 1172536035022

БИК 040813608

Р/с № 40702810350000020648

в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк

г. Хабаровск

К/с: 30101810600000000608

Собственники

Директор

Подписан согласно реестру, подписавших Договор

(Веденев Н. М.)

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Полковника Фесюна, д. 22
утвержденного решением ОСС
(Протокол № ____ от _____)

Состав общего имущества многоквартирного дома:

1. Общие сведения о многоквартирном доме.
2. Помещения многоквартирного дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе:
 - Адрес МКД: 690911, Приморский край, г Владивосток, ул. Полковника Фесюна, д.22,
 - год постройки: 2023;
 - год ввода объекта в эксплуатацию: 2023;
 - общая площадь МКД по данным технического паспорта здания (строения): 22710,40 м2.
 - этажность - 25, кол-во этажей 26, в том числе подземные – 1этаж (подземная, стилобатная проковка), технический чердак
 - кол-во машино-мест на подземной парковке: 73;
 - площадь машино-мест: 1140,6 м2;
 - количество квартир – 312;
 - количество нежилых помещений – 9;
 - общая площадь жилых помещений (квартир) без учета лоджий – 11 516,10 м2;
 - общая площадь нежилых помещений — 382,20 м2.;
 - расположение МКД: часть земельного участка с кадастровым номером **25:28:040014:5476**, площадью 108161,00 м2;
 - межэтажные лестничные площадки;
 - лифты – 3 шт, (1 грузовой, 2 пассажирских) лифтовые шахты;
 - коридоры;
 - чердак;
 - автостоянка 1 эт., включая технические помещения, водомерный и тепловой узел)
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома:
 - фундаменты;
 - несущие стены;
 - монолитные железобетонные плиты перекрытий;
 - фасад состоит из вентилируемых витражей общей площадью 5380, 67 м2
 - иные ограждающие несущие конструкции.
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома:
 - окна и двери помещений общего пользования;
 - перила и иные ограждающие ненесущие конструкции.
5. Крыша: неэксплуатируемая с внутренним водостоком из наплавляемых материалов.
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:
 - конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома.
7. Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета).
8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.
9. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения:
 - Стояки из полипропилена, ответвления от стояков до первого отключающего устройства;
 - Вебрхник розлив из полипропилена;
 - Нижний розлив из металла;
 - задвижки, вентили системы водоснабжения;
 - трубопроводы холодной и горячей воды;
 - насосы теплоносителя, насосы циркуляции горячего водоснабжения; насосы холодных водопроводов;
 - трубопроводы канализации;
 - коллективные приборы учета ХВС и ГВС в водомерных узлах и ИТП.
10. Внутридомовая инженерная система водоотведения:
 - канализационные выпуски;
 - фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины, тройники);
 - стояки из пластика;
 - розлив из металла

- заглушки;
 - вытяжные трубы;
 - водосточные желоба и трубы;
 - прочистки;
 - ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;
 - иное оборудование, расположенное в этой системе.
11. Внутридомовая система отопления:
- Стояки из металла;
 - обогревающие элементы регулирующей и запорной арматуры;
 - коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии;
 - иное оборудование, расположенное на этих сетях;
 - ИТП – 1 шт.;
 - тепловая сеть;
 - системы отопления лестничных клеток.
12. Внутридомовая система электроснабжения:
- вводные шкафы;
 - вводно-распределительные устройства;
 - аппаратура защиты, контроля и управления;
 - коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии;
 - этажные щитки и шкафы;
 - осветительные установки помещений общего пользования;
 - сети (кабели) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
 - иное электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.
13. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является граница эксплуатационной ответственности.
14. Потери при эксплуатации сетей, находящихся в зоне ответственности Собственника, компенсируются последним пропорционально доли в собственности на общее имущество

СОБСТВЕННИКИ

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Подписан согласно реестру, подписавших Договор

Директор _____ / Веденев Н. М./

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Полковника Фесюна 22
утвержденного решением ОСС
(Протокол № ___ от _____)

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД

№ п/п	Вид работ и услуг	Периодичность
-------	-------------------	---------------

1. Содержания помещений общего пользования

1.1.	Сухая уборка лифтовой площадки (холла) первого этажа и второго этажа	5 раз в неделю
1.2.	Сухая уборка лифтовых площадок выше +второго этажа	1 раз в неделю
1.3.	Мытье пола кабины лифта	1 раз в неделю
1.4.	Влажная протирка стен, дверей и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
1.5.	Мытье лифтовой площадки (холла), поэтажного (пожарного) коридора первого этажа	5 раз в неделю
1.6.	Мытье лифтовых площадок и коридоров со второго по 25 этаж включительно	1 раз в 2 недели/ 1 раз в месяц в зимнее время (с 15.10 по 15.04)
1.7.	Мытье лестничных маршей (пожарной лестницы) и площадок	2 раза в месяц
1.8.	Влажная протирка дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, шкафов для счётчиков и слаботоочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
1.9.	влажная уборка переходных лоджий	2 раза в месяц в теплое время (15/04 – 15.10)
1.10.	Уборка снега на переходных лоджиях в холодный период	5 раз в неделю во время снегопадов/ по мере необходимости согласно наряд-заданиям
1.11.	Мытье окон на переходных лоджиях и стекол в дверях	2 раза в год (перед и после отопительного сезона)
1.12.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в 3 месяца
1.13.	Удаление с крыш снега и наледи	1 раз в год/ по мере необходимости согласно наряд-заданиям
1.14.	Дератизация/дезинсекция	1 раз в месяц /по мере необходимости

2. Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории

2.1. Зимний период (с 16.10 по 14.04)

2.1.1.	Подметания свежеснег выпавшего снега толщиной слоя до 2 см.	5 раз в неделю/ по мере необходимости согласно наряд-заданиям
2.1.2.	Сдвигание свежеснег выпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	5 раз в неделю/ по мере необходимости согласно наряд-заданиям
2.1.3.	Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	5 раз в неделю/ по мере необходимости согласно наряд-заданиям
2.1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	5 раз в неделю/ по мере необходимости согласно наряд-заданиям
2.1.5.	Подметание территории в дни без снегопада	5 раз в неделю
2.1.6.	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю/ по мере необходимости согласно наряд-заданиям

2.1.7.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю/ по мере необходимости согласно наряд-заданиям
2.1.8.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	5 раз в неделю/ по мере необходимости согласно наряд-заданиям

2.2. Теплый период (с 15.04 по 15.10)

2.2.1.	Подметания территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	5 раз в неделю
2.2.2.	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см.	5 раз в неделю/ по мере необходимости согласно наряд-заданиям
2.2.3.	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
2.2.4.	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	1 раз в год
2.2.5.	Уборка газонов	5 раз в неделю
2.2.6.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
2.2.7.	Выкашивание газонов	3 раза в год
2.2.8.	Полив зеленых насаждений	1 раз в месяц

3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
3.1.	Сезонные и внеочередные осмотры инженерных коммуникаций МКД	2 раза в год/ согласно наряд заданиям
3.2.	Сезонные и внеочередные осмотры конструктивных элементов МКД	2 раза в год/ согласно наряд заданиям
3.3.	Промывка (не химическая) СО и ГВС	1 раз в год
3.4.	Проверка вентиляционных каналов	2 раза в год/ согласно наряд заданиям
3.5.	Прочистка (в т.ч. химическая) водомерного узла	1 раз в год
3.6.	Прочистка (в т.ч. химическая) теплового узла	1 раз в год
3.7.	Чистка грязевиков и отстойников удаление воды из тепловых камер	1 раз в год
4.	Обслуживание системы пожарной сигнализации, дымоудаления, пожарного водопровода и дизельгенератора (заключение Договора со специализированной организацией)	Круглосуточно
5.	Обслуживание инженерных систем МКД (ХВС, ГВС, электричество, ИТП и пр.)	5 раз в неделю
6. Содержание и техническое обслуживание лифтов		
6.1.	Обслуживание лифтов	Круглосуточно
6.2.	страхование лифтов	1 раз в год
6.3.	Освидетельствование лифтов	1 раз в год
7. Организация аварийной службы (отключение стояков ХГВС, электричество)		Круглосуточно
8. Помывка витражного остекления		1 раз в год
9. Завоз земли в целях благоустройства придомовой территории		1 раз в год
10. Снятие индивидуальных показаний приборов учета МКД по теплу и электричеству		1 раз в месяц

Текущий ремонт (Текущий ремонт является единым, как для собственников жилых/нежилых (коммерческие, кладовки) помещений, так и для собственников машино-мест)

	Устранение местных деформаций, усиление восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток.	По мере необходимости
	Герметизация стыков, швов и трещин, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.	По мере необходимости
	Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска, их замена и ремонт в местах общего пользования.	По мере необходимости
	Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков кровли, устранение неисправностей элементов кровли, замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	По мере необходимости
	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.	По мере необходимости
	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец.	По мере необходимости
	Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.	По мере необходимости
	Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в др. общедомовых вспомогательных помещениях.	По мере необходимости
	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.	По мере необходимости
	Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	По мере необходимости
	Замена и восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.	По мере необходимости
	Усиление, смена, заделка отдельных участков меж подъездных перегородок.	По мере необходимости
	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха в границах территории, закрепленной за домом.	По мере необходимости
	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств.	По мере необходимости
	Ремонт, замена входных и меж тамбурных подъездных дверей и технических помещений, и поэтажных помещений. Замена оконных заполнений в местах общего пользования.	По мере необходимости
	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей наружных общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации, электроснабжения	По мере необходимости
	Ремонт и восстановление работоспособности ВРУ, теплоузлов, водомерных узлов	По мере необходимости
	Внешнее и внутреннее благоустройство общедомовых мест в МКД	По согласованию с Советом МКД
	Замена светильников в МКД	По мере необходимости

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ПОДЗЕМНОЙ ПАРКОВКИ В МКД № 22 ПО УЛ. ПОЛКОВНИКА ФЕСЮНА В Г. ВЛАДИВОСТОКЕ

1. Проведение профилактических осмотров. - 1 раз в неделю/ по мере необходимости.
2. Обслуживание инженерных коммуникаций без системы пожарной безопасности (электроснабжение, водоотведение, холодное водоснабжение) – 5 раз в неделю
3. Технический осмотр и обслуживание автоматических ворот на въезде в парковку – 5 раз в неделю
4. Организация аварийной службы - круглосуточно
5. Обслуживание системы пожарной сигнализации, дымоудаления, пожарного водопровода – Ежедневно
6. Общее Санитарное обслуживание.

- 6.1. Уборка территории Парковки от мусора и грязи: подметание, уборка от случайного мусора – 5 раза в неделю.
- 6.2.. Уборка прилегающей территории от мусора и грязи: подметание, уборка территории от случайного мусора – 5 раз в неделю.
- 6.3. Очистка Парковки и прилегающей к ней территории от снега и наледи - по мере необходимости.
- 6.4. Посыпание проезда пескосоляной смесью или отсевом - по мере необходимости.
- 6.5. Влажная протирка дверей (ручек дверь, окон и пр.) – 1 раз в месяц;
7. Мытье полов специальным оборудованием – 2 раза в год в теплое время года (с 15.04 по 15.10 Года)

СОБСТВЕННИКИ

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Подписан согласно реестру, подписавших
Договор/

Директор _____ / **Веденев Н. М./**

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Полковника Фесюна 22
утвержденного решением ОСС
(Протокол № __ от _____)

**Предельные сроки устранения недостатков содержания
общего имущества**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок устранения (рабочие дни)
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Разбитые окна и сорванные створки оконных переплетов, форточек – в холодный период – в теплый период	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения	1 сутки
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Течи в водопроводных кранах в местах общего пользования.	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления) в местах общего пользования.	немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих многоквартирный дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (замена, ламп, выключателей, конструктивных элементов светильников)	1 суток
Неисправности лифта	в соответствии с условиями договора с обслуживающей организацией.

СОБСТВЕННИКИ

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Подписан согласно реестру, подписавших Договор

Директор _____ / Веденев Н. М./

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Полковника Фесюна 22
утвержденного решением ОСС
(Протокол № 1 от _____)

Сметный расчет (стоимость услуг) для жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома

Площадь жилых помещений: 11 516,10 м²

Площадь нежилых помещений: 382,20 м²

Итого: 11 898,60 м²

		Цена за 1 кв.м. в руб. для жилых и нежилых помещений
Содержание общедомового имущества		
1.	Содержание помещений общего пользования	6,44
1.1.	Сухая уборка лифтовой площадки (холла), лестничного марша, поэтажного (пожарного) коридора первого этажа и лестничного марша, поэтажного коридора второго этажа	0,76
1.2.	Сухая уборка лифтовых площадок, лестничных маршей, поэтажных (пожарных) коридоров выше второго этажа и лифтовой площадки второго этажа	0,92
1.3.	Мытье пола кабины лифта	0,22
1.4.	Влажная протирка стен, дверей и потолков кабины лифта	0,22
1.5.	Мытье лифтовой площадки (холла), лестничного марша, поэтажного (пожарного) коридора первого этажа и лестничного марша, поэтажного коридора второго этажа	0,92
1.6.	Мытье лифтовой площадки, лестничного марша, поэтажного (пожарного) коридора первого этажа и лестничного марша, поэтажного коридора второго этажа и лифтовой площадки второго этажа	1,12
1.7.	Влажная протирка дверей, плафонов из лестничных клеток, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	0,12
1.8.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	0,26
1.10.	Сухая уборка переходных лоджий	0,32
1.11.	Уборка снега на переходных лоджиях в холодный период	0,36
1.12.	Мытье окон	0,35
1.13.	Мытье стекол дверей	0,87
2.	содержание придомовой территории	5,12
3.	Санитарная обработка территории и внутри МКД (Дератизация/дезинсекция)	0,87
4.	Завоз земли (с учетом транспортных и прочих расходов)	0,24
5.	Обслуживание системы пожарной сигнализации, дымоудаления, пожарного водопровода и дизельгенератора	3,71
6.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	4,15
6.1.	Сезонные и внеочередные осмотры инженерных коммуникаций МКД	0,21
6.2.	Сезонные и внеочередные осмотры конструктивных элементов МКД	0,21
6.3.	Промывка (не химическая) СО и ГВС	2,73
6.4.	Проверка вентиляционных каналов	0,21

6.5.	Прочистка (В т.ч. химическая) водомерного узла	0,24
6.6.	Прочистка (в т.ч. химическая) теплового узла	0,32
6.7.	Чистка грязевиков и отстойников удаление воды из тепловых камер	0,23
7.	Обслуживание инженерных систем МКД (ХВС, ГВС, электричество, ИТП и пр.)	3,84
8.	Содержание и техническое обслуживание лифтов	3,04
8.1.	Обслуживание грузового лифта	1,14
8.2.	Обслуживание 2 (двух) пассажирских лифтов	1,42
8.3.	Страхование лифтов	0,13
8.4.	Освидетельствование лифтов	0,35
9.	Организация аварийной службы в МКД	2.12
10.	Помывка витражного остекления	4,72
11.	Текущий ремонт	2,00
12.	Услуги управления (включают в себя расходы по обслуживанию административного персонала, расходы по обслуживанию техники услуги банка, канцелярские расходы, налоговые отчисления)	5,00
13.	Ведение ГИС ЖКХ	0,70
14	Снятие индивидуальных показаний приборов учета МКД по теплу и электричеству	0,50
ИТОГО:		42,35

Сметный расчет (стоимость услуг) для Машино-мест на подземной парковке

Общая площадь Машино-мест: 1140,6

Наименование услуги	Цена за 1 кв.м. в руб. для жилых и нежилых помещений
Проведение профилактических осмотров	2,32
Обслуживание инженерных коммуникаций без системы пожарной безопасности (электрооснабжение, водоотведение, холодное водоснабжение)	4,28
Технический осмотр и обслуживание автоматических ворот на въезде в парковку	10,50
Смена электролампочек в местах общего пользования	5,00
Организация аварийной службы	0,95
Обслуживание системы пожарной сигнализации, дымоудаления, пожарного водопровода	8,80
Общее Санитарное обслуживание	5,32
Мытье полов специальным оборудованием	8,76
2. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	2,00
3. Услуги Управления	5,00
ИТОГО по смете:	52,93

Наименование Услуги	Цена за 1 кв.м или с помещения/машино-места	Примечание
Внутренний контроль (консьерж)	300 рублей с жилого помещения 245 рублей с машино-места	Оплачивают только собственники жилых помещений и машино-мест
Круглосуточная Охрана придомовой территории и МКД	13,24	Оплачивают собственники Машино-мест, неживых помещений, жилых помещений. Цена услуги является ориентировочной и может быть изменена.
Комплексное обслуживание домофонной системы и системы видеонаблюдения МКД	105 рублей с квартиры	Оплачивают собственники жилых помещений
Обсаживание системы контроля управления доступа зон паркинга	220 руб. С машино-места	Оплачивают собственники Машино-мест.
Вывоз строительного мусора с этажей и придомовой территории МКД	Исходя из объема вывозимого мусора и сметного расчета	Оплачивают жилые и нежилые помещения
Вывоз снега с придомовой территории МКД	Исходя из объема вывозимого снега и сметного расчета	Оплачивают собственники Машино-мест, неживых помещений, жилых помещений.

СОБСТВЕННИКИ

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Подписан согласно реестру, подписавших Договор

Директор _____ /Веденев Н. М./

