

ДОГОВОР № 1-2017

управления многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Владимирская 114 корпус 1, корпус 2

г. Анапа

«26» июня 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Радонеж», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Лескина Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМСЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Косовец Татьяны Игоревны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 483 от 25 декабря 2015 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании статей 421, 422, 423, 450, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36, пункта 14 статьи 161, статьи 162, пункта 6.1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 6.2 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом требований:

- Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 №170;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Приказа Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме».

1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, находящимся в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех помещений, находящихся как в частной, так и иных видах собственности и права.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации указано, что до заключения Договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса администрацией территориального образования, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен

договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Руководствуясь указанной выше статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса администрацией муниципального образования город-курорт Анапа, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, улица Владимирская, дом 114 корпус 1, корпус 2 (далее многоквартирный дом)**, предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения (жилые и нежилые) в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилых и нежилых помещений с момента возникновения права собственности на жилые и нежилые помещения, нанимателям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества определен в соответствии с пунктом 1 статьи 36 и подпунктом 1 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях выполнения обязанностей Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в данном доме на праве общей долевой собственности. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, забор и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме), согласно технического паспорта.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Владимирская, 114 корпус 1, корпус 2;
- б) номер технического паспорта Бюро Технической Инвентаризации: 7396;
- в) тип постройки: новое строительство;
- г) год постройки: 2017 г.;
- д) этажность: 18 (в том числе подземных этажей: 1);
- е) количество квартир: 364; количество нежилых помещений 11;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений (балконов): 12973,0 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних (балконов): 11952,0 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: 4450,6 кв. м;
- к) площадь земельного участка, в составе общего имущества: 1730 кв. м;
- л) кадастровый номер земельного участка: 23:37:0102033:1985.

2.4. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей) в пределах установленных норм.

3.2. Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

3.2.1. Управление жилищным фондом:

- а) организацию эксплуатации;*
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;*
- в) все виды работы с нанимателями, собственниками жилых и нежилых помещений, арендаторами.*

3.2.2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания:

а) текущий ремонт и содержание конструктивных элементов и инженерного оборудования, в том числе:

- электро-технические работы на доме;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования;
- снятие, укрепление вышедших из строя элементов визуальной информации;
- ремонт и укрепление дверных коробок и полотен в местах общего пользования; закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- закрытие подвальных дверей на замки;
- закрытие и раскрытие продухов соответственно в холодный и теплый периоды года;
- замена фурнитуры в оконных переплетах в местах общего пользования;
- уборка мусора и грязи с кровли;
- плановые электро-технические работы на доме (планово-предупредительный ремонт оборудования), в том числе:
- ревизия электрической части оборудования вводного распределительного устройства вводных и этажных шкафов, этажных щитков, электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях;
- содержание козырькового освещения;
- контроль за работой автоматического оборудования с ежемесячным снятием показаний с домовых приборов учета холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления и электрической энергии;
- прочистка стояков канализации;
- технические осмотры инженерного оборудования и коммуникаций в местах общего пользования, в подвалах и узлах холодного водоснабжения и горячего водоснабжения;
- консервация и расконсервация поливочной системы (при наличии);
- аварийное обслуживание жилого фонда в вечернее и ночное время суток, а также в выходные и праздничные дни.

б) осмотры, в т. ч.:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок);
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- освещение мест общего пользования (замена электрических ламп).

в) подготовка к сезонной эксплуатации, в том числе:

- консервация и расконсервация системы центрального отопления;
- регулировка кранов, вентиля и задвижек в технических подпольях, помещения автоматизированного индивидуального теплового пункта;
- промывка системы отопления гидравлическим или гидропневматическим способом;
- испытание системы центрального отопления;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- подготовка узлов холодного водоснабжения и арматуры по стоякам;
- подготовка узлов отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных помещениях;
- ремонт кровли;
- замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- ремонт труб наружного водостока;
- устранение причин подтапливания подвальных помещений.

г) круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.2.3. Санитарное содержание (периодичность осуществления работ устанавливается Управляющей организацией отдельно):

а) уборка мест общего пользования, в т. ч. санитарное содержание лестничных клеток:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей;
- мытье лестничных площадок и маршей;
- мытье стен, потолков, дверей в кабине лифта;
- мытье пола кабины лифта;
- мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков.

б) уборка придомовой территории, в т. ч. санитарное содержание придомовых территорий:

- уборка в зимний и летний период.

в) уход за зелеными насаждениями.

г) уборка мусоропровода, в т. ч. обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов;
- мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер;
- устранение засоров – по мере необходимости.

3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт проводится в соответствии с утвержденным Управляющей организацией графиком и учетом периодичности.

3.4. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования проводится в соответствии с утвержденным планом.

3.5. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 3 договора, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.6. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая организация:

3.6.1. Бесперебойное предоставление лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям жилых и нежилых помещений коммунальных услуг (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение, вывоз мусора).

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям жилых и нежилых помещений жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- устанавливать и фиксировать факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений;
- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок от Застройщика по акту приема-передачи в течение 5 дней с момента заключения настоящего договора.

4.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.5. 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 многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение,

электроснабжение, отопление), договоры с организациями осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

4.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.7. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.9. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правительством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.10. Предоставлять по запросу Застройщика в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

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

4.1.12. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг (ресурсоснабжение), направлять на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

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

4.1.14. В течение месяца с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и пригодный для использования в качестве жилого помещения. Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок.

4.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациям в период действия настоящего договора.

4.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

4.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

4.2.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным

кодексом Российской Федерации и действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Управляющая организация вправе:

5.1.1. Принимать от Застройщика и от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг, от Застройщика и от лиц, принявших от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений платы в течение трех месяцев произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

5.1.4. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений помещения, 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.

5.1.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых и нежилых помещений, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Анапа нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилых и нежилых помещений, наниматели жилых и нежилых помещений производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством Российской Федерации.

6.2. Плата за содержание и ремонт устанавливается в размере (Приложение №1), обеспечивающем весь комплекс работ, необходимый для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Указанная выше плата определяется как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц и вносится лицами, принявшими от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, наниматели жилых и нежилых помещений ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям.

6.5. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки (п. 6.2 настоящего договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

6.8. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями жилых и нежилых помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в

соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

7.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления многоквартирным домом в результате ее виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ, за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом с 01 января 2016 года учетная ставка рефинансирования ЦБ РФ приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

7.4. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует три месяца или пока не будет выбрана форма управления в соответствии с действующим законодательством, в зависимости от того, какое из этих событий наступит раньше.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение тридцати дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

8.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения (жилые и нежилые) в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.2. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Застройщика Управляющая

организация предоставляет отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются 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. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством Российской Федерации.

Приложение:

1. Расчет тарифа на 2017 год на содержание, техническое обслуживание и ремонт жилого фонда
2. Акт приема-передачи от 28.06.2017

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Радонеж»

ИНН 2301088108/КПП 230101001

ОГРН 1152301000477

353454, Краснодарский край, г. Анапа,

ул. Ивана Голубца/Толстого, 106/49

Тел. 8 (86133)70-700, 8 (988) 362-22-21

КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ»

ООО г. Краснодар БИК 040349722

р/с 40702810900450000120

к/с 30101810200000000722

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «ДОМСЕРВИС»

Юр. адрес: 353440 РФ, Краснодарский край,

г. Анапа, ул. Ивана Голубца, д. 106, пом. 1

тел. +7(918)6694448

ИНН 2301090040, КПП 230101001

р/с № 40702810826000007261

Банк: Южный филиал

«РАЙФФАЗЕНБАНК»

Г. Краснодар

к/с № 30101810900000000556

БИК 040349556

ОГРН 1152301002413 ОКВЭД 70.32.1

Директор

Лескин С.С.



Расчет тарифа на 2017 год на содержание, техническое обслуживание и ремонт МКД

353440, Краснодарский край, г. Анапа ул. Владимирская дом № 114 корпус 1, корпус 2

ООО «ДОМСЕРВИС»

(расчетная площадь жилого, нежилого фонда 12972,00)

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность	Стоимость, руб/кв.м.
1	2	3	4
	Работы по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории:		3,9
	1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей: нижних двух этажей - выше второго этажа -	5 раз в неделю 1 раз в неделю	
	2. Мытье лестничных площадок и маршей: первый этаж и крыльцо подъезда - второй этаж и выше -	2 раза в неделю 1 раз в неделю	
	3. Влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабин лифтов, Мытье пола лифтов -	2 раза в месяц ежедневно	
	4. Мытье окон мест общего пользования -	2 раза в год	
	5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков -	1 раз в квартал	
	6. Влажная протирка подоконников, оконных ограждений, перил, почтовых ящиков	1 раз в месяц	
	7. Сбор мусора, рекламных материалов и вынос их в установленное место -	5 раз в неделю	
	8. Подметание проезжей части дорог и тротуаров обслуживаемой территории, в случае необходимости очистка их от снега и льда, посыпка песком -	5 раз в неделю	
	9. Поливка тротуаров, зеленых насаждений, клумб и газонов -	по мере необходимости	
	10. Периодическая промывка и дезинфекция уличных урн, очистка их от мусора -	5 раз в неделю	
	11. Наблюдение за санитарным состоянием обслуживаемой территории -	ежедневно	
	12. Расходные материалы для уборки мест общего пользования и придомовой территории	ежедневно	
	Основные работы и контроль технического состояния МКД		1,5
	1. Проверка и ремонт коллективных приборов учета предоставляемых ресурсов	по графику	
	2. Обследование основных конструктивных элементов здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли, перегородки, окна, двери и т.д.)	2 раза в год	

Собственник

Управляющая компания

1	2	3	4
	3. Устранение выявленных в результате осмотра неисправностей и нарушений конструктивных элементов здания	по необходимости	
	4. Обследование общедомовых сетей газо - и водоснабжения, водоотведения	По графикку	
	5. Обследование объектов внешнего благоустройства	по необходимости, заявке	
	6. Расходные материалы для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту жилого фонда		
	Текущий ремонт общедомового имущества МКД /при обнаружении дефекта не более чем на 30%площади/ / ремонт объектов внешнего благоустройства, ремонт внутридомового электрооборудования, ремонт общедомовых сетей тепло- и водоснабжения, водоотведения/		1,25
	Приобретение мусорных контейнеров для сбора ТБО на территории МКД	один раз	1,15
	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	круглосуточно	1,24
	Страхование лифтов	один раз в год	0,05
	Техническое обслуживание ИТП (отопление и горячее водоснабжение)	круглосуточно	1,7
	Обязательные мероприятия по дератизации мест общего пользования -	1 раз в месяц	0,37 Договор с ООО «Гигиена-плюс»
	Мероприятия по дезинсекции мест общего пользования	по заявке	
	Дезинфекция контейнерных площадок и контейнеров	по мере необходимости	
	Утилизация ртутьсодержащих ламп светильников мест общего пользования (ртутная безопасность) -	по мере необходимости	0,1 Договор с ООО «Ртутная безопасность»
	Аварийно-диспетчерское обслуживание -	круглосуточно	2,1 Положение создания АДС
	Техническое обслуживание повысительных насосных станций	круглосуточно	0,23 Договор с ООО «Теплоэком»
	Обслуживание коллективной телевизионной антенны	круглосуточно	0,3 Договор с ООО Анапский ПКЦ «Электрон»

Собственник

Управляющая компания

1	2	3	4
	Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления	круглосуточно	1,6 Договор с ООО Анапский ПКЦ «Электрон»
	Обязательная проверка вентканалов	1 раз в год	0,24 Договор с ООО Анапский ПКЦ «Электрон»
	Расходы по управлению домом (УК) /Планирование работ по обслуживанию общего имущества, ведение технической документации осуществление контроля качества услуг, ведение лицевых счетов, выдача справок, прием платежей по банковским картам, прием заявлений, плановые осмотры, подготовка исковых заявлений, составление отчетов, снятие показаний квартирных и общедомовых приборов учета ресурсов Оплата поставщикам коммунальных ресурсов и иных услуг, расходы на услуги банков, расходы, связанные с управлением МКД (услуги связи, почты, канцтовары, оргтехника, содержание и ремонт программных продуктов), составление и печать квитанций, оплата труда АУП, налоги, сборы, госпошлины и другие обязательные платежи/		5,0
	Итого:		20,73
	Дополнительные работы по обслуживанию МКД	По необходимости	В соответствии с договорами подрядчиков

Директор ООО «ДОМСЕРВИС» _____

Косовец Т.И. "ДОМСЕРВИС"

Главный бухгалтер _____

Яковлев В.В.

Директор ООО «Радонеж» _____

Тескин С.С. "Радонеж"

Собственник _____

Управляющая компания _____



ПРОШЕНО

ПРОПУСКОВАНО

Кол-во 13



АКТ

приема-передачи

общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Владимирская, д. 114, корпус 1, корпус 2.

г. Анапа

«28» июня 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Радонеж», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Лескина Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМСЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Косовец Татьяны Игоревны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 483 от 25 декабря 2015 г., именуемые совместно «Стороны» составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем.

I. «Застройщик» передает, а «Управляющая организация» в соответствии с Договором об управлении многоквартирным домом № 1-2017 от «26» июня 2017 г. принимает Многоквартирный дом, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, улица Владимирская, дом 114, корпус 1, корпус 2 (далее Многоквартирный дом)**, со следующими характеристиками:

- 1) Кадастровый номер Многоквартирного жилого дома -
- 2) Тип постройки - жилой многоквартирный
- 3) Год постройки - 2017
- 4) Степень износа по данным государственного технического учета - нет
- 5) Год последнего капитального ремонта - не проводился
- 6) Кол-во этажей - 18 (в том числе подземный - 1)
- 7) Наличие мансарды - нет
- 8) Количество квартир - 364
- 9) Количество нежилых встроенных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - 27
- 10) Общий строительный объем - 64902 куб.м.
- 11) Площадь:
 - Многоквартирного дома, всего 17423,6 кв. м.
 - общая площадь квартир - 11952,0 кв.м.
 - площадь встроенных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - 1020 кв.м.
 - площадь помещений общего пользования - 3430,6 кв.м.
 - кол-во лестниц - 4
- 12) Площадь земельного участка - 1730 кв.м.
- 13) Кадастровый номер земельного участка - №23:37:0102033:1985

II. Общее имущество Многоквартирного жилого дома на момент подписания настоящего Акта приема-передачи представляет собой:

№ п/п	Наименование имущества	Ед. изм.	Кол-во	Технические характеристики и состояние
1	2	3	4	5
1.	Помещения мест общего пользования, в том числе:	кв. м.	3430,6	Стены и потолки (в т.ч. технические помещения подвала): водоэмульсионная окраска по оштукатуренным поверхностям, пол - керамическая плитка. Стены, пол и потолки подвальных помещений: бетон.
1.1.	Помещение общего пользования этажа подвал	кв. м.	263,5	Хорошее
1.2.	Помещение общего пользования 1 этажа	кв. м.	173,4	Хорошее
1.3.	Помещение общего пользования 2 этажа	кв. м.	183,1	Хорошее
1.4.	Помещение общего пользования 3 этажа	кв. м.	183,1	Хорошее
1.5.	Помещение общего пользования 4 этажа	кв. м.	183,2	Хорошее
1.6.	Помещение общего пользования 5 этажа	кв. м.	183,3	Хорошее
1.7.	Помещение общего пользования 6 этажа	кв. м.	183,5	Хорошее
1.8.	Помещение общего пользования 7 этажа	кв. м.	183,3	Хорошее
1.9.	Помещение общего пользования 8 этажа	кв. м.	183,0	Хорошее
1.10.	Помещение общего пользования 9 этажа	кв. м.	183,3	Хорошее
1.11.	Помещение общего пользования 10 этажа	кв. м.	183,3	Хорошее
1.12.	Помещение общего пользования 11 этажа	кв. м.	183,3	Хорошее
1.13.	Помещение общего пользования 12 этажа	кв. м.	183,3	Хорошее
1.14.	Помещение общего пользования 13 этажа	кв. м.	183,0	Хорошее
1.15.	Помещение общего пользования 14 этажа	кв. м.	183,2	Хорошее
1.16.	Помещение общего пользования 15 этажа	кв. м.	183,2	Хорошее

1	2	3	4	5
1.17.	Помещение общего пользования 16 этажа	кв. м.	183,3	Хорошее
1.18.	Помещение общего пользования 17 этажа	кв. м.	183,3	Хорошее
1.19	Технический этаж	кв.м	62,0	Хорошее
1.22.	Насосная	шт.	1	Общая площадь: 19,1 кв. м. Комплексная система для перекачки жидкостей, включает в себя оборудование: насосные агрегаты (рабочие и резервные) — насосы, трубопроводы и вспомогательные устройства (в том числе, трубопроводную арматуру). Электротехническое оборудования для функционирования насосного оборудования. Хорошее.
1.21.	Электрощитовая	шт.	2	Общая площадь: 24,6 кв. м. Помещение, в котором размещен электрический ввод (ВРУ) и распределительные щиты. Представляет собой отдельную комнату как исходный пункт подачи электроэнергии в Многоквартирном доме. Хорошее.
1.22.	Тепловой пункт в комплекте, в т.ч. приборы учета теплоснабжения обще домовые. Система теплоснабжения общедомовая	узел	2	Общая площадь: 64,3 кв. м. Отопление и горячее водоснабжение. Оборудование тепловых пунктов: Аппарат теплообменный, насосы, трубопроводы, запорная и регулировочная арматура, системы безопасности, аварийная автоматика. Трубопроводы системы теплоснабжения до границы с собственником. Хорошее.
2.	Лифт пассажирский	шт.	2	Лифт грузоподъемностью 400 кг, машинное помещение с оборудованием. Хорошее.
3.	Лифт грузопассажирский	шт.	2	Лифт грузоподъемностью 630 кг, машинное помещение с оборудованием. Хорошее.
4.	Мусоропровод, мусорокамера	шт.	2	Составная часть комплекса инженерного оборудования здания, предназначенного для приема, вертикального транспортирования и временного хранения ТБО.
5.	Вводные узлы холодного водоснабжения, в т.ч повысительные насосные станции, приборы учета холодного водоснабжения общедомовые.	узел	1	Общая площадь: 45,4 кв. м. Хозяйственно-питьевые насосные установки, запорная и регулировочная арматура, обвязка стальными электросварными трубами, контрольно-измерительные приборы, датчики системы безопасности, аварийная автоматика. Трубопроводы системы водоснабжения и водоотведения до границы с собственником. Хорошее.
6.	Система водоснабжения и водоотведения общедомовая, система ливневой канализации	шт.	2	Трубопроводы, запорная и регулировочная арматура
7.	Система пожаротушения и дымоудаления	шт.	2	Клапаны дымоудаления, шахты дымоудаления, вентустановки, воздуховоды, системы автоматической пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре, пожарные насосы, трубопровод системы пожаротушения из стальных электросварных труб, пожарные гидранты. Хорошее.

1	2	3	4	5
8.	Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ, сети уличного освещения территории.	узел	1	Уличные светильники, кабельные линии, кабельные линии 0,4 кВ до границы с собственником. Хорошее.
9.	Внутреннее электроснабжение и освещение	шт.	2	Оборудование этажных распределительных щитов, приборы учета электроэнергии, автоматические устройства безопасности, светильники мест общего пользования. Хорошее.
10.	Общедомовая система кабельного эфирного телевидения	шт.	2	Антенны, усилители, общедомовая разводка кабельных линий до границы с собственником. Хорошее.
11.	Фундаменты	-	-	Монолитные железобетонные. Хорошее.
12.	Стены	-	-	Блочные. Хорошее.
13.	Наружная отделка	-	-	Кирпичная облицовка. Хорошее.
14.	Перекрытия	-	-	Железобетонные монолитные. Хорошее.
15.	Кровля	-	-	Мягкая кровля. Хорошее.
16.	Крыльцо наружное	шт.	2	Ступени и подступенки - плитка керамогранитная, пандусы для маломобильных групп населения, металлические перила декоративные. Хорошее.
17.	Подъемная платформа	шт.	1	Платформа подъемная с вертикальным перемещением для групп населения с ограниченными возможностями передвижения. Хорошее.
18.	Двери мест общего пользования	шт.	17	Металлические. Хорошее.
19.	Двери выходов на балконы лестничных клеток	шт.	96	Металлопластиковые, остекленные. Хорошее.
20.	Трансформаторная подстанция 2БКТП-10/0,4 кВ (2х1000 кВА)	шт.	1	Электрооборудование 2БКТП: КРУ НН ЩРНВ 400 В - 2шт.; КРУ ВН RM6 10 кВ - 4шт.; ЯСН - 2шт.; КСО-396 ИТН - 2шт.; УКРМ58-0,4 150 квар; трансформаторы силовые ТМГ-1000/10 У1 - 2шт.
21.	Спортивная площадка и площадка для детей	кв. м.	780	Усовершенствованное покрытие, металлическое ограждение, малые архитектурные формы, детские качели и горки, спортивные тренажеры. Хорошее.
22.	Газоны с травой и деревьями	кв. м.	425	Многолетняя трава, лиственные деревья. Хорошее.
23.	Парковки, подъездные пути	кв. м.	796	Бетон с железнением. Хорошее.
24.	Тротуары	кв. м.	1899	Мощение тротуарной плиткой декоративной. Хорошее.

III. С момента подписания настоящего Акта приема-передачи «Застройщик» считается выполнившим свои обязательства по передаче в управление Многоквартирного дома, в т.ч. и общего имущества, а «Управляющая организация» обязуется обеспечить сохранность переданного и приступить к управлению Многоквартирным домом в сроки, указанные в законодательстве.

ПЕРЕДАЛ:

Директор
ООО «Радонеж»

ПРИНЯЛ:

Директор
ООО «ДОМСЕРВИС»

