

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом

гор. Краснодар

«01» октября 2018 года

Собственники помещений многоквартирного дома «Жилой комплекс по ул. Гаражной, № 79/1 в гор. Краснодаре», расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, гор. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гаражная, дом № 79/1, на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденного Протоколом общего собрания № 1 от 16.09.2018 года, копия которого прилагается к настоящему Договору, в лице председателя Совета многоквартирного дома, действующего с соответствии с п. 3 ч. 8. ст. 161.1 ЖК РФ, гражданина РФ Барина Николай Витальевич,

являющегося собственником кв. № 97, расположенной на 23-24 этажах 25-этажного многоквартирного дома - «Жилой комплекс по ул. Гаражной, № 79/1 в гор. Краснодаре», по адресу: РФ, Краснодарский край, гор. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гаражная, 79/1, общей площадью (без учета площади лоджий и балконов) - 116,2 кв. м., акт приема-передачи жилого помещения от 30.06.2018 года, а также кв. № 98, расположенной на 23-24 этажах 25-этажного многоквартирного дома - «Жилой комплекс по ул. Гаражной, № 79/1 в гор. Краснодаре», по адресу: РФ, Краснодарский край, гор. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гаражная, 79/1, общей площадью (без учета площади лоджий и балконов) - 130,3 кв.м., акт приема-передачи жилого помещения от 30.06.2018 года, именуемого в дальнейшем «Собственник», и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Роза ветров» (ИНН 2308243539, КПП 230801001, ОГРН 1172375021851), в лице директора Токарь Сергея Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», а при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор), на следующих условиях.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, а также решения внеочередного Общего собрания собственников жилого дома от 06.09.2018 года, утвержденного Протоколом общего собрания № 1 от 16.09.2018 года, копия которого прилагается к настоящему Договору.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая компания по поручению Собственника от своего имени, за счет Собственника, обязуется за вознаграждение организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется ст. 36 Жилищного Кодекса РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. осуществлять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.2. исполнять обязательства только в пределах порученных полномочий, предусмотренных настоящим Договором;

Собственник

Управляющая компания

3.1.3. организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени, за счет средств Собственника с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг;

3.1.4. контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Собственнику и собственникам жилых помещений жилищно-коммунальных и прочих услуг;

3.1.5. принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам;

3.1.6. организовывать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственника за содержание, текущий ремонт коммунальные и прочие услуги, с правом передачи права на осуществление таких действий по договору третьим лицам; организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг;

3.1.7. с даты подписания акта приема-передачи квартиры участнику долевого строительства осуществлять прием платежей от него с соответствующим уменьшением размера платежей Собственника;

3.1.8. фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.1.9. фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома;

3.1.10. производить проверку технического состояния Общего имущества;

3.1.11. вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальным услугам;

3.1.12. принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительской и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.1.13. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, путем заключения договоров с подрядными организациями;

3.1.14. вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

3.1.15. организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации;

3.1.16. вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания и месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» (Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713);

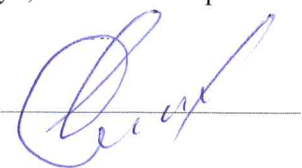
3.1.17. организовывать и выполнять мероприятия по ГО и ЧС, мобилизации населения (обеспечение оповещения, средств защиты, содержание укрытий и т.п.), предусмотренные законодательством РФ.

3.1.18. вести учет выполненных работ по заявкам населения;

3.1.19. информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

Собственник

Управляющая компания



3.1.20. информировать Собственника и собственников жилых помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах;

3.1.21. производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.22. ежеквартально, в течение десяти дней нового квартала следующего за отчетным, представлять отчет о выполнении предмета настоящего Договора;

3.1.23. организовывать производство работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по согласованию с Собственником (кроме аварийных и иных необходимых для поддержания надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома работ, которые производятся без такого согласования);

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и прочие организации, а также заключать с данными организациями договоры от своего имени, за счет Собственника;

3.2.2. представлять интересы Собственника и собственников жилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

3.2.3. формировать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формировать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

3.2.4. хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях;

3.2.5. реализовывать мероприятия по ресурсосбережению;

3.2.6. выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии поручения Собственника за дополнительную плату;

3.2.7. ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3.2.8. принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе либо по предложению Собственника, по выбору способа управления многоквартирным домом;

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

3.2.10. совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора.

3.2.11. представлять интересы Собственника по защите его прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.12. расходовать средства, являющиеся разницей между начисленной Застройщику, гражданам платой за жилищно-коммунальные услуги и расходами по предоставлению жилищных, коммунальных и прочих услуг, на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;

3.2.13. изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего

Собственник

Управляющая компания

имущества многоквартирного дома в связи с установлением Администрацией гор. Краснодар согласованию с Собственником размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения ниже экономически обоснованных расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:

3.2.14. организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах порученных работ и собранных средств;

3.2.15. в связи с задолженностью Собственника, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, управляющая компания может отказать Собственнику в услугах, оказываемых Управляющей компанией;

3.2.16. выполнять работы, оказывать услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, своими силами, за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. своевременно, с даты подписания акта приема-передачи жилого помещения, передать Управляющей компании копию указанного акта;

3.3.3. поддерживать жилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в них, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании;

3.3.4. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.7. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.8. предоставить Управляющей компании информацию о представителях Собственника (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения договора;

3.3.9. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.10. в случае получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное время в Управляющую компанию;

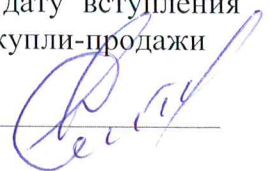
3.3.11. не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.12. обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ;

3.3.13. в случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи Собственник обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании договор купли-продажи

Собственник _____

Управляющая компания _____



жилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.3.14. подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени Собственника его уполномоченным представителем либо руководителем, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую компанию. При неисполнении обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы или услуги - принятыми Застройщиком.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.2. получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг;

3.4.3. получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3.4.4. получать от исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

3.4.5. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору;

3.4.6. требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему Договору;

3.4.7. вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании Собственников.

3.4.8. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу;

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

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

4.1. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе вознаграждение Управляющей компании за управление многоквартирным домом и заключение договоров;

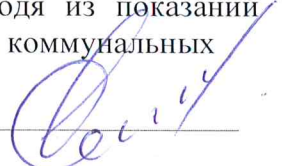
2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление;

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифами на жилищно-коммунальные услуги, установленными органами местного самоуправления, либо определенными Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством, если Стороны не приняли решение об установлении иного размера платы на общем собрании.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных

Собственник _____

Управляющая компания _____



услуг, установленных органами местного самоуправления, либо определенных Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Размер платы по договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, либо на основании соглашения сторон по настоящему договору.

4.5. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом.

4.6. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены справкой Торгово-промышленной палаты соответствующей местности.

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

5.4. Управляющая компания отвечает за ущерб, причиненный Собственнику своими виновными действиями.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта, в случае непринятия решения общим собранием о сборе дополнительных средств.

5.6. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены управляющей компании, вследствие непринятия решения о их проведении Собственником.

5.7. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника, Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

5.8. Управляющая компания освобождается от ответственности при невыполнении Собственником условий настоящего договора.

5.9. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в частности, случае, если в период его длительного отсутствия (более 2-х дней) не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

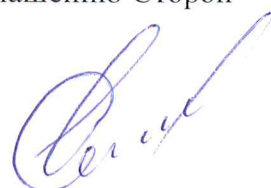
5.10. При наличии задолженности Собственника, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, управляющая компания может обратиться в суд для взыскания данной задолженности в судебном порядке.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на три года и действует с момента его подписания Сторонами.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.



7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае недостижения согласия, спор передается на рассмотрение в Ленинский районный суд гор. Краснодара.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все Приложения, прилагающиеся к настоящему Договору, являться его неотъемлемой частью.

8.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

8.3. Приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества объекта капитального строительства: «Жилой комплекс по ул. Гаражная, 79/1 в гор. Краснодаре» (25-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной парковкой), расположенного по адресу: ул. Гаражная, № 79/1 в Западном внутригородском округе гор. Краснодара.

Приложение № 2 Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома –

Приложение № 3 – Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Приложение № 4 - Предельные сроки устранения неисправностей при проведении внепланового текущего ремонта отдельных частей и оборудованию многоквартирного дома.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

СОБСТВЕННИК:

Баринов Николай Витальевич

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «Управляющая компания

«Роза ветров»,

юридический адрес: 350020, г. Краснодар,
ул. Морская, 54, комната 7;

фактический адрес: 350020, РФ
гор. Краснодар, ул. Гаражная, 79/1,
ИНН 2308243539, КПП 230801001,

р/с 40702810130000016045

к/с 30101810100000000602

Отделение № 8619 ПАО СБЕРБАНКА

РОССИИ г. Краснодар

БИК 040349602

ОГРН 1172375021851

Директор ООО УК «Роза Ветров»

С.Б. Токарь



Состав общего имущества объекта капитального строительства: «Жилой комплекс по ул. Гаражная, 79/1 в г. Краснодаре» (25-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной парковкой), расположенного по адресу: ул. Гаражная, № 79/1, в Западном внутригородском округе гор. Краснодара.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО МНОГОКВАРТИРНОМУ ДОМУ

Год постройки---2018.

Материал стен---монолит, кирпич

Число этажей---25

Наличие подвала---01

Общая площадь«Объекта»----- 11 232,03 кв.м.,

Общая площадь квартир----- 6 444,70 кв.м.,

Общая площадь обособленных нежилых помещений---- 1 696,83 кв.м.

Общая площадь мест общего пользования----- 2 382,60 кв.м.,

Общая площадь машиномест----- 707,90 кв.м.

Кол-во квартир----- 98

2. СОСТАВ общего имущества

1.Земельный участок с зелёными насаждениями

(кадастровый номер 23:43:0202011:1475);

2. Многоквартирный дом

(кадастровый номер 23:43:0202011:2876)

3.Помещения:

- проходной встроенной подземной электрической подстанции ТП-2728^н;
- электрощитовых жилого дома и подземной парковки;
- повысительной водопроводной насосной станции (ПВНС);
- индивидуального теплового пункта (ИТП);
- вентиляционной установки (ВУ);
- машинного отделения лифтов (МОЛ);



- ввода воды (ВВ);
- серверной;
- лифтовые шахты;
- холл, переговорная комната, лифтовой холл, туалетная комната, колясочная 1-го этажа жилого дома, межквартирные лифтовые холлы, переходные коридоры и площадки, эвакуационные лестницы жилого дома и пристроенного здания;
- хранения инструментов, уборочного, садового инвентаря и расходных материалов.

3. Сооружения и имущество

- периметральный забор ограждения;
- перила входных групп и эвакуационных лестниц из жилого дома, подземной парковки и пристроенного здания;
- поручни лестниц аварийных выходов из жилого дома и подземной парковки;
- ворота распашные;
- калитка;
- ворота откатные;
- ролеты подземной парковки;
- сигнальные аэроогни;
- прожектора подсветки кровли и фасада жилого дома;
- декоративные фонари придомового освещения «Андромеда»;
- скамейки;
- урны;
- беседки;
- мангалы;
- фонтан « Елена»;
- игровые комплексы детской площадки;
- «качели»,
- « кораблик»,
- «карусель»,
- «шведская стенка»,
- «горка»;

Собственник

Директор ООО УК «Роза Ветров»

4. Внутридомовые системы и оборудование.

- оборудование электропитания жилого дома и подземной парковки;
- кабельные линии 0,4 кВ рабочего, аварийного и эвакуационного освещения, придомового освещения, розеточных групп;
- сигнальные аппараты;
- прожектора подсветки кровли и фасада жилого дома;
- декоративные фонари придомового освещения «Андромеда»;
- трубопроводы водоснабжения;
- оборудование водопроводной насосной станции (ПВНС);
- трубопроводы водоотведения (хозяйственно-бытовой канализации);
- трубопроводы ливневой канализации, отвода атмосферных и талых вод с крыши;
- трубопроводы и колодцы дренажной системы;
- оборудование дренажной насосной станции (ДНС);
- трубопроводы системы отопления;
- оборудование индивидуального теплового пункта (ИТП);
- оборудование лифтового хозяйства и подъёмника для инвалидов;
- оборудование вентиляционной установки (ВУ);
- оборудование систем вентиляции, дымоудаления и подпора воздуха;
- трубопроводы внутреннего противопожарного водопровода с пожарными щитами и пожарными рукавами;
- оборудование системы пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре;
- оборудование автоматизации управления системами водоснабжения, теплоснабжения, пожарной безопасности, автоматического полива зелёных насаждений;
- оборудование сетей связи:
 - радиофикации;
 - эфирного телевидения;
 - диспетчеризации лифтов
- оборудование системы контроля и управления доступом;
- оборудование системы видеонаблюдения.

Собственник

Директор ООО УК «Роза Ветров»

- оборудование, инструменты, уборочный и садовый инвентарь, расходные материалы
(согласно описи) для проведения ремонтных работ, удовлетворения хозяйственно-
бытовых и иных нужд.

Собственник



В.Н. Баринов

Директор ООО УК «Роза Ветров»



С.Б. Токарь

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного
дома

№ п/п	Виды работ (услуг)	Периодичность
	Услуги по управлению	ежедневно
	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКЖД	
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	2 раза в год и по необходимости
2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта стен	2 раза в год и по необходимости
3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта перекрытий и покрытий	2 раза в год и по необходимости
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта балок (ригелей) перекрытий и покрытий	2 раза в год и по необходимости
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта крыш	2 раза в год и по необходимости
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лестниц	2 раза в год и по необходимости
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта фасадов	2 раза в год и по необходимости
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта внутренней отделки	2 раза в год и по необходимости
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта полов помещений, относящихся к общему имуществу	2 раза в год и по необходимости



10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	2 раза в год и по необходимости
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем вентиляции и дымоудаления	2 раза в год и по необходимости
12	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	Ежедневно
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	Ежемесячно и по необходимости
14	Работы по содержанию и текущему ремонту помещений, входящих в состав общего имущества	2 раза в неделю и по необходимости
15	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года	ежедневно
16	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов	2 раза в неделю и по необходимости
17	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	2 раза в год и по необходимости
18	Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения	ежедневно

Подписи сторон:

Собственник

В.Н. Баринов

Директор ООО УК «Роза Ветров»

С.Б. Токарь



**Границы балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности**

Границами балансовой принадлежности общедомовых систем и оборудования, а также эксплуатационной ответственности за их исправное состояние между «Управляющей компанией» и «Собственниками» являются:

- на сетях электроснабжения---точка присоединения отходящих проводов от клемм вводного автоматического выключателя, установленного до счётчика учёта электропотребления и присоединённым к кабелям 0,4 кВ, проложенным по стоякам общедомовых кабельных линий 0,4 кВ и слаботочных сетей.

Ответственность за состояние контактов в точке присоединения несёт «Управляющая компания»;

- на системах горячего холодного и горячего водоснабжения – точка присоединения накидных гаек вентилей, установленных до счётчиков учёта холодного и горячего водопотребления в нишах стен межквартирных и офисных коридоров, к отводам водопроводных труб, проложенным по стоякам общедомовых систем холодного и горячего водоснабжения.

Ответственность за состояние контактов в точках присоединения несёт «Управляющая компания».

- на системе отопления – точка присоединения накидных гаек вентилей, установленных до счётчиков учёта теплопотребления в нишах стен межквартирных и офисных коридоров, к отводам труб системы теплоснабжения, проложенным по стоякам общедомовой системы теплоснабжения.

Ответственность за состояние контакта в точке присоединения несёт «Управляющая компания».

- на системе канализации – точка присоединения квартирной, офисной трубы канализации к раструбу тройника, установленного в помещении «Собственников».

к трубе системы канализации, проложенной по стоякам общедомовой системы канализации.

Ответственность за состояние присоединения несёт «Собственник»;

- на строительных конструкциях - внутренняя поверхность стен, внешняя сторона входных дверей помещений «Собственника».

Ответственность за состояние присоединения несёт «Собственник»

Собственник

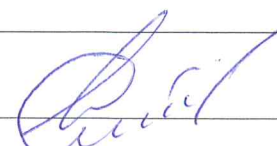
Директор ООО УК «Роза Ветров»

В.Н. Баринов

С. Б. Токарь

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового
(непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их
оборудования.**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта*
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленной на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ КАНАЛЫ	
Трещины и неисправности в вентиляционных каналах	1 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с	Немедленно



фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового оборудования	При наличии переключателей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.

* сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Подписи сторон:

Собственник



В.Н. Баринов

Директор ООО УК «Роза Ветров»



С.Б. Токарь