

ДОГОВОР управления многоквартирным домом № 2

г. Хабаровск

«01» декабря 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПЕРСПЕКТИВА» (ООО СЗ «ПЕРСПЕКТИВА»), в лице директора Оганнисяна Армана Саркисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РегионСтрой» (Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 027-000111 от 22.04.2015 г.), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Фахрисламова Константина Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии со п.14 ст. 161, ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства с момента получения ООО СЗ «ПЕРСПЕКТИВА» разрешения на ввод дома в эксплуатацию в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирными домами, находящимся по адресу: г. Хабаровск, ул. Тимощука д. 3/1, ул. Тимощука д. 3/2 (далее - многоквартирные дома).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирных домов, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников в многоквартирных домах в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с перечнем работ и услуг, изложенных в приложениях № 2, 3, 4.

1.4. Управляющая организация по настоящему Договору обеспечивает предоставление для собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

1.5. Застройщик передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации условий настоящего Договора.

1.6. В рамках настоящего Договора Управляющая организация производит сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование и хранение персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества собственников помещений и зарегистрированных (проживающих) в помещениях граждан, а так же дату, месяц, год и место рождения, паспортные данные, предыдущее место регистрации для ведения расчета, начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги, а так же осуществления услуг по регистрационному учету граждан. Обработка персональных данных будет осуществляться путем автоматизированной и неавтоматизированной обработки с передачей по необходимости по внутренней сети МУП «РКЦ», с передачей по необходимости по сети Интернет в государственные органы, осуществляющие социальную защиту населения. Указанные персональные данные хранятся в управляющей компании до момента прекращения права собственности на помещение и/или снятия с регистрационного учета зарегистрированных граждан.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

а) предоставлять Застройщику или потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. (далее по тексту - Правила), и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

б) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Застройщику, потребителям:

в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Застройщику, потребителю, если иное не установлено в соответствии с пунктом 20 Правил;

г) производить в установленном настоящим Договором порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Застройщика, потребителя в занимаемом жилом помещении;

д) производить непосредственно при обращении Застройщика или потребителя проверку правильности исчисления, предъявленного Застройщику или потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Застройщика, потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления Застройщику, потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Застройщику, потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Застройщику или потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей компании;

е) ежемесячно снимать показания общедомового прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета, предоставить Застройщику, потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

ж) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Застройщика, потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Застройщику, потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

з) информировать Застройщика, потребителей в порядке и сроки, которые установлены Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

и) информировать Застройщика, потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 3 рабочих дней до начала перерыва;

к) согласовать с Застройщиком, потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому Застройщик, потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

л) предоставить Застройщику, потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей компании в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

сведения об Управляющей компании - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего Управляющей компанией органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей компании в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая компания в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании;

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

м) предоставлять Застройщику, любому потребителю в течение 10 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

н) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и настоящим договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента его подписания;

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, обеспечивать обслуживание, поверку и сохранность общедомовых приборов учета: тепло- и электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, в соответствии с Приложениями № 2, 3, 4 к настоящему Договору.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Предоставлять Застройщику, потребителю коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством.

С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры поставки соответствующих коммунальных ресурсов.

2.1.5. Принять в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета (при наличии), фиксировать показания, снятые с индивидуальных приборов учета, используемых Собственниками в своих помещениях многоквартирных домов, доводить до сведения Собственников помещения информацию о действующих тарифах по коммунальным ресурсам.

2.1.6. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные сети, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Застройщику, потребителю в пределах акта разграничения границ балансовой принадлежности по каждой сетям соответственно.

2.1.7. Принимать от Застройщика, потребителя плату за содержание и текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги (охрана мест общего пользования и придомовой территории, проведение общественных мероприятий для Собственника и т.д.).

2.1.8. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов по заявлению Собственников помещений.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества (Приложение 1), объема поступивших средств от Застройщика, потребителя и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Требовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней)

2.2.3. В случае неисполнения Застройщиком п. 2.2.1. настоящего Договора Управляющая организация имеет право самостоятельно определить перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом в Многоквартирных домах, сократив при этом объемы работ, услуг, и их периодичность, указанные в приложениях № 2,3,4,5 настоящего договора по своему усмотрению.

2.2.4. Заключать от своего имени в интересах Собственников помещений договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора, в том числе на оказание охранных услуг.

2.2.5. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием, утвержденных на территории города нормативов потребления в случае не допуска Застройщиком, потребителем Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия показаний с индивидуальных приборов учета.

2.2.6. В случае недостаточности средств, начисленных и поступивших от Собственников помещений от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту в течении действия договора. Управляющая организация, для оплаты стоимости выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и капитального ремонта в многоквартирных домах имеет право перераспределять денежные средства.

2.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Застройщиком, потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.8. Требовать от Застройщика, потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб).

2.2.9. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

2.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления.

2.3. Застройщик вправе:

2.3.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.3.2. Осуществлять контроль над выполнением условий настоящего Договора путем требования от Управляющей организации ежегодного отчета о выполнении договора управления.

2.3.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.4. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора;

военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Тариф на управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет **38 рублей 02 копейки** с одного квадратного метра общей площади помещения.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из действующих тарифов, установленных уполномоченными органами, и объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением (если иное не предусмотрено настоящим договором) составленным в письменной форме.

5.2. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества возможно на основании соглашения Сторон, заключаемого в конце календарного года.

5.3. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

5.4. Договор расторгается по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.5. При расторжении настоящего договора управления по любому основанию Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до момента расторжения настоящего договора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания (дата указана справа в верхнем углу первой страницы Договора) и действует не более трех месяцев либо до момента заключения договора управления многоквартирным домом между Управляющей организацией и собственниками помещений, выбранной по результатам общего собрания собственников, проведенного в соответствии со ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо по результатам открытого конкурса.

6.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с момента подписания его Сторонами.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру каждой из Сторон.

7.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома (состояние, характеристика);

Приложение № 2 Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;

Приложение № 3 Рекомендуемый перечень услуг (работ), относящихся к текущему ремонту;

Приложение № 4 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Приложение № 5 расчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
<p>ООО СЗ «Перспектива» Юридический адрес: 680009, город Хабаровск, ул. Кола Бельды, дом 1, помещение 41 ИНН 2722102534 КПП 272201001 ОГРН 1112722002843 Р/сч 40702810808010024796 Ф-Л ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» Г ХАБАРОВСКА К/сч 30101810808010024796 БИК 040813704</p> <p>Директор  Оганнисян А.С.</p> 	<p>ООО «РЕГИОНСТРОЙ» ИНН/КПП 2722116706/272201001 Юр.адрес: 680028, г.Хабаровск, ул. Советская, дом 10, корпус 1. ОГРН 1122722008606 Ф-Л ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» р/сч. 40702810208010001458 кор./сч. 30101810908130000704 БИК 040813704 Тел. (4212) 47-59-58 E-mail: ukregionstroy@mail.ru</p> <p>Директор  К.В. Фахрисламов</p> 

Техническое состояние жилого дома и его общего имущества

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тимошука, д. 3/1

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Тип жилого дома: Многоквартирный дом

Год ввода в эксплуатацию: 2023

Признак состояния дома: исправный

Элементы несущего каркаса: колонны железобетонные монолитные и заводского изготовления, диафрагмы жесткости монолитные и заводского изготовления

Тип перекрытия: железобетонное монолитное

Этажность: одна секция 26 жилых этажей, технический подвал

Количество подъездов: 1

Количество лифтов: 4

Общая площадь жилого дома, (м²): 20 625

Площадь жилых помещений (м²): 13 534,8

Площадь нежилых помещений (м²): 3 857,9, в том числе:

помещения общего пользования надземной части жилого дома (м²) – 3161,1;

общее помещение подвала для размещения инженерных коммуникаций (м²) – 545,8;

помещение тех.помещение (ИТП и водомерный узел, насосная) (м²) – 66,5;

помещение служебные (вент.камеры, пом.связи, пом.уборочного инвентаря) (м²) – 69,8;

помещение электрощитовая (м²) – 14,7;

офис (м²) – 0,00.

Площадь участка (м²): 19625 (под квартальный модуль 1.1)

Кадастровый номер участка: 27:23:000000:30537

Количество квартир: 273

Конструктивные особенности дома: железобетонная монолитная плита фундамента

Кровля: плоская утепленная с применением рулонных материалов, водосток внутренний

Двери: противопожарные ДПС (пути эвакуации, входы в технические помещения, выход на кровлю), стальные (входы в квартиры, входы в подвал), остекленные из алюминиевого профиля в конструкции витражей (парадные входные группы)

Окна: из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами

Лифтовое оборудование: лифт пассажирский марки SWORD грузоподъемностью 1000 кг, высотой подъема 72,00 м, модель S700L, номер по технической спецификации – 78216

Лифтовое оборудование: лифт пассажирский марки SWORD грузоподъемностью 1000 кг, высотой подъема 72,00 м, модель S700L, номер по технической спецификации - 78218

Лифтовое оборудование: лифт пассажирский марки SWORD грузоподъемностью 1000 кг, высотой подъема 72,00 м, модель S700L, номер по технической спецификации - 78221

Лифтовое оборудование: лифт пассажирский марки SWORD грузоподъемностью 1000 кг, высотой подъема 72,00 м, модель S700L, номер по технической спецификации - 78222

Класс энергоэффективности здания: В

Общая степень износа здания, фундамента, несущих стен, перекрытий (%): 0.00

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

Система отопления

Тип: централизованная

Длина трубопроводов:

- 785 м. п. (сталь Ø57, Ø89);

- 955 м. п. (сталь Ø15...40)

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество индивидуальных тепловых пунктов: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система горячего водоснабжения

Тип: централизованная закрытая

Длина трубопроводов:

- ниже отм. 0,000 – 421 м. п. (сталь Ø 15...50)

- выше отм. 0,000 – 3240 м. п. (полипропилен Ø 15...50)

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество узлов управления: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система холодного водоснабжения

Тип: централизованная

Длина трубопроводов:

- ниже отм. 0,000 – 367 м. п. (сталь Ø 15...57)

- выше отм. 0,000 – 3486 м. п. (полипропилен Ø 15, Ø80)

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система водоотведения (хозяйственно-бытовой канализации)

Тип: централизованная

Длина трубопроводов:

- 207 м. п. (сталь Ø 50 ... Ø 150)

- 3173 м. п. (полипропилен Ø 50, 110)

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Система электроснабжения

Тип: централизованное

Длина сетей в местах общего пользования:

- 840 м. п. (кабель с алюминиевой жилой различного сечения)

- 18430 м. п. (кабели с медной жилой различного сечения)

- 4591 м. п. (провода заземления)

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система газоснабжения

Тип: отсутствует

Длина сетей, соответствующих/не соответствующих требованиям: 0.00

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. система отсутствует

Количество точек ввода, общедомовых приборов учета: 0

Отпуск производится: -----

II. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тимошука, д. 3/2

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Тип жилого дома: Многоквартирный дом

Год ввода в эксплуатацию: 2023

Признак состояния дома: исправный

Элементы несущего каркаса: колонны железобетонные монолитные и заводского изготовления, диафрагмы жесткости монолитные и заводского изготовления

Тип перекрытия: железобетонное монолитное

Этажность: одна секция 26 жилых этажей, технический подвал

Количество подъездов: 1

Количество лифтов: 4

Общая площадь жилого дома, (м²): 20 625

Площадь жилых помещений (м²): 13 108,2

Площадь нежилых помещений (м²): 4 226,5, в том числе:

помещения общего пользования надземной части жилого дома (м²) – 3 182,2;

общее помещение подвала для размещения инженерных коммуникаций (м²) – 628,4;

помещение тех.помещение (ИТП и водомерный узел, насосная) (м²) – 71,2;

помещение служебные (вент.камеры, пом.связи, пом.уборочного инвентаря) (м²) – 85,5;

помещение электрошитовая (м²) – 14,7;

офис (м²) – 244,50.

Площадь участка (м²): 19625 (под квартальный модуль 1.1)

Кадастровый номер участка: 27:23:000000:30537

Количество квартир: 245

Конструктивные особенности дома: железобетонная монолитная плита фундамента

Кровля: плоская утепленная с применением рулонных материалов, водосток внутренний

Двери: противопожарные ДПС (пути эвакуации, входы в технические помещения, выход на кровлю), стальные (входы в квартиры, входы в подвал), остекленные из алюминиевого профиля в конструкции витражей (парадные входные группы)

Окна: из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами

Лифтовое оборудование: лифт пассажирский марки SWORD грузоподъемностью 1000 кг, высотой подъема 72,00 м, модель S700L, номер по технической спецификации – 78217

Лифтовое оборудование: лифт пассажирский марки SWORD грузоподъемностью 1000 кг, высотой подъема 72,00 м, модель S700L, номер по технической спецификации - 78219

Лифтовое оборудование: лифт пассажирский марки SWORD грузоподъемностью 1000 кг, высотой подъема 72,00 м, модель S700L, номер по технической спецификации - 78220

Лифтовое оборудование: лифт пассажирский марки SWORD грузоподъемностью 1000 кг, высотой подъема 72,00 м, модель S700L, номер по технической спецификации - 78223

Класс энергоэффективности здания: B

Общая степень износа здания, фундамента, несущих стен, перекрытий (%): 0.00

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

Система отопления

Тип: централизованная

Длина трубопроводов:

- 652 м. п. (сталь Ø57, Ø108);

- 913 м. п. (сталь Ø15...40)

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество индивидуальных тепловых пунктов: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система горячего водоснабжения

Тип: централизованная закрытая

Длина трубопроводов:

- ниже отм. 0,000 – 398 м. п. (сталь Ø 15...50)

- выше отм. 0,000 – 4223 м. п. (полипропилен Ø 15...50)

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество узлов управления: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система холодного водоснабжения

Тип: централизованная

Длина трубопроводов:

- ниже отм. 0,000 – 465 м. п. (сталь Ø 15...57)

- выше отм. 0,000 – 3273 м. п. (полипропилен Ø 15, Ø80)

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система водоотведения (хозяйственно-бытовой канализации)

Тип: централизованная

Длина трубопроводов:

- 251 м. п. (сталь Ø 50 ... Ø 150)

- 2936 м. п. (полипропилен Ø 50, 110)

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Система электроснабжения

Тип: централизованное

Длина сетей в местах общего пользования:

- 835 м. п. (кабель с алюминиевой жилой различного сечения)

- 19080 м. п. (кабели с медной жилой различного сечения)

- 4498 м. п. (провода заземления)

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. дом новый

Количество точек ввода: 1

Количество общедомовых приборов учёта: 1

Отпуск производится: по показаниям общедомовых ПУ

Система газоснабжения

Тип: отсутствует

Длина сетей, соответствующих/не соответствующих требованиям: 0.00

Год проведения последнего капитального ремонта: не проводился, т.к. система отсутствует

Количество точек ввода, общедомовых приборов учета: 0

Отпуск производится: -----

ЗАСТРОЙЩИК

ООО СЗ «Перспектива»

Юридический адрес: 680009, город Хабаровск,
ул. Кола Бельды, дом 1, помещение 41
ИНН 2722102534 КПП 272201001

Директор

Оганнисян А.С.



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «РЕГИОНСТРОЙ»

ИНН/КПП 2722116706/272201001
Юр.адрес: 680028, г.Хабаровск,
ул. Советская, дом 10, корпус 1.

Директор

К.В. Фахрисламов



**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ**

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров с поставщиками жилищно-коммунальных и прочих услуг, договоров на вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, услуги по санитарной обработке мест общего пользования и обеспечение своевременной оплаты оказанных услуг;
4. Заключение договоров на оказание вспомогательных услуг собственникам помещений иными организациями (охрана, антенны, проведение праздничных мероприятий, страхование и др.)
5. Обеспечение оплаты услуг, контроль за выполнением условий договоров.
6. Осуществление технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома (организация и проведение текущего ремонта общего имущества по решению собственников, подбор обслуживающего персонала, прочие услуги)
7. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ и прочих услуг.
8. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг.
9. Представление устных, письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых и нежилых помещений и членам их семей) о порядке пользования данными помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
10. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
11. Информирование граждан - собственников помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные и прочие услуги.
12. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирном доме.
13. Прочие услуги: затраты на оплату труда обслуживающего персонала Управляющей организации, уплату единого социального налога, затраты на амортизацию имущества, содержание компьютеров и оргтехники, компьютерных программ и их обеспечения, затраты на коммунальные услуги по содержанию помещения для обслуживающего персонала Управляющей организации, транспортные расходы, услуги связи, затраты на информационные материалы, списание основных средств, информационно-консультационные услуги, юридические услуги, страхование гражданской ответственности юридических лиц. канцтовары, подготовку и повышение квалификации кадров; почтовые расходы, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, проведение текущей сверки расчетов и другие.

ЗАСТРОЙЩИК

ООО СЗ «Перспектива»

Юридический адрес: 680009, город Хабаровск,
ул. Кола Бельды, дом 1, помещение 41
ИНН 2722102534 КПП 272201001

Директор  Оганнисян А.С.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «РЕГИОНСТРОЙ»

ИНН/КПП 2722116706/272201001
Юр.адрес: 680028, г.Хабаровск,
ул. Советская, дом 10, корпус 1.

Директор  К.В. Фахрисламов

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ), ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. **Фундамент**
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. **Стены и фасад**
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. **Перекрытия**
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. **Крыши**
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. **Оконные и дверные заполнения**
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. **Межквартирные перегородки**
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. **Полы**
Замена, восстановление отдельных участков.
9. **Внутренняя отделка**
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
10. **Центральное отопление**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
11. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. **Электроснабжение и электротехнические устройства**
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. **Вентиляция**
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. **Мусоропроводы**
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
15. **Специальные общедомовые технические устройства**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

17. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

ЗАСТРОЙЩИК	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
<p>ООО СЗ «Перспектива» Юридический адрес: 680009, город Хабаровск, ул. Кола Бельды, дом 1, помещение 41 ИНН 2722102534 КПП 272201001</p>	<p>ООО «РЕГИОНСТРОЙ» ИНН/КПП 2722116706/272201001 Юр.адрес: 680028, г.Хабаровск, ул. Советская, дом 10, корпус 1.</p>
<p>Директор _____ Оганнисян А.С.</p> 	<p>Директор _____ К.В. Фахрисламов</p> 

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и
оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений
многоквартирного дома

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора, заключенного между ООО «РегионСтрой», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и ООО СЗ «ПЕРСПЕКТИВА», именуемое в дальнейшем «Застройщик» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Застройщиком обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Застройщик несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Застройщика (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Застройщика.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Застройщиком за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Застройщиком доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Застройщика.

6. При привлечении Застройщиком сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Застройщика и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Застройщик. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Застройщика*.

ЗАСТРОЙЩИК	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
<p>ООО СЗ «Перспектива» Юридический адрес: 680009, город Хабаровск, ул. Кола Бельды, дом 1, помещение 41 ИНН 2722102534 КПП 272201001</p> <p>Директор _____ Оганнисян А.С.</p>	<p>ООО «РЕГИОНСТРОЙ» ИНН/КПП 2722116706/272201001 Юр.адрес: 680028, г.Хабаровск, ул. Советская, дом 10, корпус 1.</p> <p>Директор _____ К.В. Фахрисламов</p>



Приложение № 5
к договору управления № 2 от «01» декабря 2023 г.

Стоимость работ (услуг) из расчета на 1 кв.м в месяц

№ п/п	Наименование работ и услуг	Стоимость руб. за 1 кв.м, в месяц
1	Содержание и текущий ремонт жилого дома	30,56
1.1	Техническое обслуживание конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования многоквартирного жилого дома	2,30
1.2	Санитарное содержание придомовой территории	7,49
1.3	Санитарное содержание лестничных клеток	5,25
1.4	Дератизация и дезинсекция подвалов и чердаков	0,85
1.5	Текущий ремонт многоквартирного жилого дома	6,25
1.6	Аварийно-техническое обслуживание	1,51
1.7	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД	6,11
1.8	Благоустройство территории (озеленение)	0,80
2	ИТОГО:	
3	Расходы по управлению многоквартирного дома	7,46
4	ВСЕГО:	38,02

ЗАСТРОЙЩИК

ООО СЗ «Перспектива»

Юридический адрес: 680009, город Хабаровск, ул. Кола Бельды, дом 1, помещение 41
ИНН 2722102534 КПП 272201001

Директор _____ Оганнисян А.С.



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «РЕГИОНСТРОЙ»

ИНН/КПП 2722116706/272201001
Юр.адрес: 680028, г.Хабаровск, ул. Советская, дом 10, корпус 1.

Директор _____ К.В. Фахрисламов

