

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

№ Т-3/2

г. Хабаровск

«22» 01 2024 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Тимошука д. 3/2, именуемые в дальнейшем «Собственник(и)», с другой 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, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник– субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи– члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома– принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, 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, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Тимошука д. 3/2, оформленного протоколом № 1 от «18» 01 2024 года.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, определившаяся в результате проведения общего собрания собственников, для возмездного управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу г. Хабаровск, ул. Тимошука д. 3/2: обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.3.2. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.3.3. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.3.4. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

2.3.5. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

2.3.6. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому;

2.3.7. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

2.3.8. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № 3 к настоящему Договору. Производство текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.

3.1.4. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом.

3.1.5. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.6. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.

3.1.8. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.9. Представлять по требованию Собственников (представителя Собственников) документы по расходованию средств на содержание и ремонт многоквартирного дома, а именно годовые отчеты.

3.1.10. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.11. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

3.1.12. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, Пользователей помещениями дома в трехдневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, Пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.1.13. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.14. В течение дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, организациях, занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации путем размещения информации на информационных стендах дома.

3.1.15. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, Собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, возмещать нанесенные убытки Собственникам помещений, лицам пользующимся помещениями дома.

3.1.16. По обращению Собственников, Пользователей помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем

3.1.17. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

3.1.18. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.
- 3.2.4. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственником, нанимателем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.
- 3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
- 3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.3.14. Договора.
- 3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
- 3.2.9. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.

Собственники обязаны:

- 3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.
- 3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.
- 3.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию;
- 3.3.6. В трехдневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:
- о датах начала, прекращения, условиях;
 - сдачи в поднаем, аренду помещений дома;
 - вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;
 - разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;

- пофамильные сведения по: поднаймаемым, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;
- о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.7. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;
- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома; а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.8. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.9. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.10. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.

3.3.11. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;
- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

3.3.13. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- соблюдать правила содержания домашних животных;
- другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
- не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте

жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

- самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
- самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.

3.3.14. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.15. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.16. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.17. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

3.3.20. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества, установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

3.4.6. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:

- наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета;
- поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;
- вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора складывается из размера стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору, исходя из следующих тарифов (ежемесячно):

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества МКД – **36,12 руб./м²**.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

4.4. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.5. Плата за содержание и ремонт помещения, вносится на основании платежных документов, представляемых Собственникам Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.6. Плата за содержание и ремонт помещения вносится ежемесячно, до **25** числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.7. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение, на расчетный счет Управляющей организации, указанный в Договоре.

4.8. В случае изменения банковского счета Управляющая организация вносит соответствующие изменения в платежные документы.

4.9. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.10. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до числа месяца, следующего за истекшим. Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки с числа месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество

коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.8. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на срок: **три года.**

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании

срока его действия договор считается продленным на следующие три года и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

8.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с «__» ____ 2023 года.

8.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой – у представителя Собственников.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Хабаровск, ул. Тимошука д. 3/2

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

Директор  К.В. Фахрисламов

Приложения к договору:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние;*
- 2) характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;*
- 3) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;*
- 4) требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора управления;*
- 5) порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора.*

**ПЕРЕЧЕНЬ
объектов, входящих в состав общего имущества МКД**

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

I. В состав общего имущества МКД включаются:

1. Помещения общего пользования: помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Балансодержателя или Нанимателей и Собственников помещения, встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2. Крыши (кровли) МКД.

3. Ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (квартиры) и/или нежилого помещения, в т.ч.:

- **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения,** состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях (за исключением индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов);

- **внутридомовая система отопления,** состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- **внутридомовая система электроснабжения,** состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Земельный участок, на котором расположены МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД (включая трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, водонапорные станции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для выгула собак расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД).

II. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества МКД, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стен МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Хабаровск, ул. Тимошука д. 3/2

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «РЕГИОНСТРОЙ»

Директор  К.В. Фахрисламов

Техническое состояние жилого дома и его общего имущества

I. 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) – 3182,2;

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 электрощитовая (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: В

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: -----

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Хабаровск, ул. Тимошука д. 3/2

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «РЕГИОНСТРОЙ»

Директор  К.В. Фахрисламов



ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Тимошука 3/2

Наименование	Периодичность	Размер платы (тариф) за 1 м ² общей площади в месяц
1. Работы и услуги по содержанию общего имущества в МКД		
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД		
Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин	ежедневно	2,95
Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц	2,00
Влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год	0,15
Мытьё окон	2 раза в год	0,15
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц	1,05
Очистка систем защиты от грязи (металлических решёток, ячеистых покрытий, приемков	ежедневно	0,15
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года		
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	По мере необходимости в течении суток	0,20
Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	По мере необходимости в течении суток	3,30
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова	ежедневно	0,80
Очистка придомовой территории от наледи и льда	По мере необходимости в течении недели	0,50
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой	ежедневно	0,30

территории общего имущества многоквартирного дома		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно	0,15
Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года		
Подметание и уборка придомовой территории, пристенного дренажа	ежедневно	2,22
Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	ежедневно	0,90
Уборка и выкапывание газонов	2 раза в месяц	0,80
Прочистка ливневой канализации	2 раза в месяц	0,44
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приемка	ежедневно	0,50
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	ежемесячно	1,16
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	По мере необходимости незамедлительно	0,30
Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	ежемесячно	0,05
ИТОГО по разделу 1		18,07
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) 11 несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)		
Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		
Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год	0,03
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с	2 раза в год	0,04

бетонными, железобетонными и каменными фундаментами		
При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	2 раза в год	0,03
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	Не реже 1 раза в год	0,10
<i>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами</i>		
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	2 раза в год	0,03
Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	2 раза в год	0,04
Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	еженедельно	0,04
<i>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД</i>		
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаки потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год	0,03
Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и Закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	2 раза в год	0,03
Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями	1 раз в год	0,03
В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий и их эксплуатации и его выполнение	2 раза в год	0,10

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД		
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год	0,03
Выявление наличия, характера и величина трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	2 раза в год	0,03
Выявления наличия, характера и величины трещин, смещения плит относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах оттирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	2 раза в год	0,02
Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов	2 раза в год	0,02
Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоёв к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год	0,02
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год	0,15
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД		
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	2 раза в год	0,02
Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	2 раза в год	0,02
Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий	2 раза в год	0,02
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	2 раза в год	0,02

проведение восстановительных работ		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши МКД		
Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год	0,02
Проверка молниезащитных устройств, заземления матч и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год	0,02
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений Элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год	0,04
Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест оттирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год	0,02
Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год	0,02
Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	2 раза в год	0,02
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	ежемесячно	0,15
Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	ежемесячно	0,12
Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год	0,02
Проверка и при необходимости восстановление насыпанного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель	1 раз в год	0,02
Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов	2 раза в год	0,05

Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз В ГОД	0,02
При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Незамедлительно 2 раза в год	0,20
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД		
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год	0,02
Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных поступях в домах с железобетонными лестницами	2 раза в год	0,02
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД		
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоёв со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	1 раз в год	0,02
Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	ежемесячно	0,02
Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	1 раз в год	0,02
Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в год	0,02
Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	По мере необходимости	0,10
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	0,15
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок МКД		

Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год	0,02
Проверка звукоизоляции и огнезащиты	ежемесячно	0,05
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	0,05
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	1 раз в год	0,02
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	0,10
<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в мкд</i>		
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений	2 раза в год	0,10
При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Незамедлительно 1 раз в год	0,50
ИТОГО по разделу 2		2,88
3. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления		
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз В ГОД	0,42
Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых	1 раз в год	0,04

вибраций и шума при работе вентиляционной установки		
Проверка утепления тёплых чердаков, плотности закрытия входов на них	Ежемесячно в зимний период	0,02
Устранение неплотности в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решёток и их креплений	1 раз в год	0,05
Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	ежемесячно	0,10
Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год	0,02
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	0,70
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в МКД		
Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	Ежемесячно	0,80
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	ежедневно	0,20
Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год	0,06
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	0,03
Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	0,04
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД		
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта, расширительных банков и элементов, скрытых от	ежемесячно	0,05

постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)		
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно	0,03
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	ежедневно	0,03
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости - незамедлительно	0,03
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и осудительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости - незамедлительно	0,03
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	По мере необходимости - незамедлительно	0,03
Переключение в целях надёжной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	По мере необходимости - незамедлительно	0,03
Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	По мере необходимости	0,03
Очистка и промывка водонапорных баков	1 раз в год	0,03
Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	0,15
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД		
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год	0,50
Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости - незамедлительно	0,05
Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	0,20
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД		

Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замены сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год	0,30
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год	0,20
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	ежемесячно	0,50
Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	ежемесячно	0,12
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД		
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	ежемесячно	0,32
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	ежемесячно	1,60
Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	ежемесячно	0,50
ИТОГО по разделу 3		7,21
4. Услуги по управлению МКД		
ИТОГО по разделу 4		6,15
Рентабельность компании 5 %		1,81
ВСЕГО ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ		36,12

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Хабаровск, ул. Тимошука д. 3/2

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «РЕГИОНСТРОЙ»

Директор  К.В. Фахрисламов



Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора

I. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производство в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

II. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией в следующем порядке.

1. В течение трех дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе в части обязанностей нанимателей и арендаторов. Уведомления арендодателей должны учитывать условия, указанные в пп. 4.2.4 и 6.2.5 Договора.

2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п. 1 разд. II настоящего приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п. 1 разд. II настоящего приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах - нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с п. 3.2 Договора.

5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

6. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения

оставшейся части платы в срок не позднее ____ дней с даты принятия такого решения путем оформления соответствующего соглашения.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Хабаровск, ул. Тимошука д. 3/2

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «РЕГИОНСТРОЙ»

Директор  К.В. Фахрисламов



Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора

1. Цели обработки персональных данных граждан

Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

3. Порядок получения согласия граждан - субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных

Перечень персональных данных (далее - данные), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п. 1 настоящего приложения:

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.

5. Перечень действий с персональными данными:

В качестве действий здесь могут быть приведены, например, следующие:

- 1) сбор данных, указанных в п. 4 настоящего приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- 4) передача данных контролирующим органам;
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых законодательством РФ и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных

Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно - телекоммуникационных сетях;
- 2) без использования средств автоматизации (ведение журналов, реестров, книг; выдача справок и т.д.) в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 15.09.2008 № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации».

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Хабаровск, ул. Тимошука д. 3/2

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «РЕГИОНСТРОЙ»

Директор  К.В. Фахрисламов

