

ДОГОВОР №12-10/УК
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Обнинск

«12» октября 2020 г

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Качество Жизни», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Лапина Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и

Собственник ООО Специализированный застройщик «Белорусский квартал» в лице директора Железновской Ирины Константиновны, действующей на основании Устава, жилого помещения № 1-137; нежилое помещение № 1-36, нежилое помещение № 37-54, офис № 1-5 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. Гагарина дом 69 кв. ,в дальнейшем "Собственник",

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Приказом Минстроя России от 08.09.2015 N 644/пр "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании действующего законодательства Российской Федерации, решения общего собрания собственников жилого дома.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 12.10.2020г. N 1/2020), хранящегося в органе государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет, копия у инициатора общего собрания Калужская область, г. Обнинск, улица Гагарина, дом 71, офис ООО УК «Качество жизни»

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников)

1.3. Собственники помещений (собственники) – собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и участники долевой собственности на общее имущество в таком доме, а также законные пользователи жилых помещений, на которых настоящим договором или действующим законодательством возложены обязанности по оплате услуг Управляющей компании. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоящему Договору, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семей Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее-пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в **Приложении №1** к Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома - **Калужская область, город Обнинск, улица Гагарина, дом 69,**

б) номер технического заключения технической инвентаризации – б/н от **02.06.2020.**;

в) серия, тип постройки - **индивидуальный проект, капитальный;**

г) год постройки - **2020;**

д) этажность – **21, в том числе подземный этаж;**

е) количество квартир - **136;**

ж) площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами, лестничными клетками) – **10158,2 кв.м**

з) площадь встроенных офисных помещений - **402.2 кв.м**

и) общая площадь квартир без учета летних – **7272,8 кв. м., в том числе жилая -4204,4 кв.м.;**

к) площадь лоджий, балконов и пр. – **787,2 кв. м.;**

ООО УК «Качество жизни»

Собственник

- л) Площадь технического этажа - **518.8 кв. м.**
- м) Площадь подвала - **264.5 кв. м**
 - а) Площадь технических помещений - **93.3 кв. м;**
 - б) Площадь нежилых помещений - **171.2 кв. м;**
- н) площадь мест общего пользования - **1650,2 кв. м.**
- о) площадь нежилых помещений со 2-го по 19-й этаж - **49.7 кв. м.**
- п) степень износа по данным государственного технического учета - **0 %.**

2.5. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, по осуществлению управления общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов. а именно:

2.5.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников;

2.5.2. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах;

2.5.2.а. Собственники передают управляющей компании право представлять интересы, связанные с возмещением ущерба, причиненного общедомовому имуществу, в том числе в страховых организациях, и перед третьими лицами, с правом получения страхового возмещения ущерба, причиненного третьими лицами и принимать оплату за пользование общедомового имущества.

2.5.2.б. Обращение в суд по месту собственности в интересах Собственников.

2.5.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию, а в случае принятия собственниками решения и по текущему ремонту, самостоятельно в полном объеме либо путем привлечения третьих лиц;

2.5.4. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.5.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.5.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.5.7. Установление фактов причинения вреда общему имуществу Собственников;

2.5.8. Организация аварийно-технического обслуживания самостоятельно, либо путем заключения соответствующих договоров с третьими лицами;

2.5.9. Проверка технического состояния общего имущества дома;

2.5.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонтов, модернизации и реконструкции общего имущества дома;

2.5.11. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.5.12. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

2.5.13. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действие (бездействие) обслуживающих и прочих организаций;

2.5.14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.5.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.5.16. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в **Приложении №2** к данному Договору в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;

2.5.17. Размер платы за содержание и прочие услуги Управляющей компании определен в **Приложении № 3** к данному Договору.

2.5.18. Управляющая компания обязуется на основании протокола (распоряжения) совета дома заключать договора с организациями на предоставление услуг (выполнение работ), в том числе связанных с охраной придомовой территории и службой консьержей.

2.5.19. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному _____.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

2.5.20. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством с утверждением смет на работы у председателя совета дома;

3.1.3. Предоставлять иные услуги, при наличии технической возможности оказания данных услуг, установленные решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем заключать по поручению Собственников договоры на оказание дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим Договором, в том числе услуг, по реконструкции и благоустройству общего имущества, по благоустройству и озеленению придомовой территории в том числе связанных с охраной придомовой территории и т.п., действуя при этом в силу части 1 ст. 1005 Гражданского кодекса РФ, как агент от имени и за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

Представлять интересы Собственника(ов) по предмету Договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества;

3.1.5. Вести работу с должниками за потребленные ресурсы и оказанные услуги от Собственников, в том числе в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов (пользователей) в установленные настоящим Договором сроки.

Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с **Приложением №2** к настоящему Договору. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией;

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома и уведомлять Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки;

3.1.9. Организовать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети интернет.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.1.10. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за месяц до наступления перечисленных выше событий;

3.1.11. Производить начисление и сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей;

3.1.12. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации;

3.1.13. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение I квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

а) Информировать Собственников (пользователей) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течении одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений многоквартирного дома (иных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений), на официальном сайте Управляющей организации, а в случае личного обращения – немедленно.

б) Информировать в письменной форме Собственников (пользователей) об изменении размера платы за помещение, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего

Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

в) Обеспечить доставку Собственникам (пользователям) помещений платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

г) Обеспечить Собственников (пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

д) Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

е). По требованию Собственников (пользователей) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

ж) На основании заявок Собственников (пользователей) направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

з) По решению общего собрания Собственников открывать и вести накопительные, расчетные и лицевые счета на капитальный ремонт дома. Не допускать использования средств с накопительных счетов не по целевому назначению. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственников и/или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов органов государственной власти и местного самоуправления. Решение принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления. Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.2. Управляющая компания 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 ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3.2.2. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, на основании заявки собственника жилого помещения, поданной в соответствии с требованиями п. 81 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

3.2.3. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Управляющая компания имеет право на использование персональных данных собственников и нанимателей:

При формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у УО заключен договор;

Размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор;

Ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей. Предусмотрите согласие собственников на передачу персональных данных третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказываемые УО услуги в судебном порядке.

В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником(пользователями), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.7 настоящего Договора.

3.2.5. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а так же по использованию их не по назначению.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Без согласования с Собственниками изменять, путем уведомления Собственников размещением соответствующей информации в едином платежном документе, размеры обязательных платежей на коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение), в случае изменения в течение финансового года тарифов на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение согласно действующих на соответствующий период времени цен, ставок и тарифов на коммунальные услуги для населения, утвержденных органами местного самоуправления или уполномоченными на то органами.

3.2.8. Определять размер платежей за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с использованием утвержденных нормативов органами местного самоуправления в следующих случаях:

- самовольного снятия (демонтажа) приборов учета, повреждении (снятии, демонтаже) пломб на приборах учета и/или иных действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков за период с последней проверки и до

для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, полиции, пожарных и аварийных машин, машин вывозящих мусор с контейнерных площадок и т.д.

3.3.18. Соблюдать правила проведения ремонтно-отделочных работ, режим тишины и правила противопожарной безопасности, правила проживания в ЖК «Просто космос»

3.3.19. Не демонтировать установленные в квартирах оборудованные АУПС (Автоматическая установка пожарной сигнализации.). Сохранять целостность всей АУПС. Пожарную сигнализацию снимать и переносить, можно только с согласия ООО «Эксперт-Энерго» тел: 8-920-611-34-90 известив об этом УК. Всю ответственность за законное или не законное снятие общего домового устройства АПС несет собственник квартиры. Расходы связанные с переносом, снятием, или срабатывание от дыма, пара, строительной пыли и т.д. АПС несет собственник квартиры.

3.3.20. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета;

3.3.21. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

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

3.3.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору;

3.3.24. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения сообщать в письменной форме об этом Управляющей компании и строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора;

3.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления;

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг);

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) Собственника с момента возникновения права собственности на данное помещение;

2) Собственника, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи.

4.2. Плата за услуги Управляющей компании в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в **Приложении № 2**.

4.3. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

4.4. Размер платы за услуги Управляющей компании определен в **Приложении №3** к данному Договору, который устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений пропорционально своей доле в праве общей собственности. При этом в соответствии с требованиями части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен не чаще одного раза в год.

4.5. В случае принятия Собственниками решения о снижении тарифов на содержание жилья часть работ подлежит исключению из **Приложения № 2** по решению Собственников или по выбору управляющей компании в одностороннем порядке по согласованию с собственниками.

4.6 Изменение размера платы за коммунальные услуги определяется, в порядке установленном Правительством РФ. В случае принятия соответствующего решения уполномоченным органом, внесение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными (индивидуальными) прибора учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в

соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления в 1.5 размере.

4.8. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то управляющая организация осуществляет расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным уполномоченным органом для внесения платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.9. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов, представляемых не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Удобным для собственника способом путем безналичного расчета

4.10. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе.

4.11. Неиспользование помещений Собственниками (пользователями) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.12. Собственники (пользователи) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, счет выставляется в ЕПД отдельной строкой.

5. Ответственности сторон

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении, предусмотренных настоящим Договором обязательств, Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору.

5.2. Собственник не несет ответственности по обязательствам Управляющей компании.

5.3. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника, в том числе по оплате им обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий в порядке, установленном законодательством российской Федерации.

5.6. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственниками (пользователями), общему имуществу многоквартирного дома, а также неправомерных действий Собственников (пользователей), по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией

5.7. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственников (пользователей) либо их представителей, подрядной организации, свидетелей (соседей).

5.8. Акт должен содержать: дату и время его составления; характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (пользователей), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) поврежденный имуществу); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственников (пользователей).

5.9. Акт составляется в присутствии Собственников (пользователей) либо их представителей, права которых нарушены. При отсутствии Собственников (пользователей), Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается каждому Собственнику (пользователю) либо их представителям под расписку

5.10. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации многоквартирного дома.

6. Срок действия и расторжение Договора

6.1. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение трех лет

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если ни одна из Сторон за месяц до окончания срока действия не заявит о его расторжении.

повторной пломбировки (устранения нарушения пломбировки) счетчиков;

- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя

3.2.9. Управляющая организация вправе, без согласования с Собственниками, выполнить дополнительные работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью увеличить периодичность работ по заявкам собственников, устранения предписания ГЖИ, угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещения, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещения. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В случае отсутствия на расчетном счете денежных средств, Управляющая организация вправе предъявить Собственникам к оплате сумму, затраченную на выполнение таких работ. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.10. При необходимости вносить изменения в план текущего ремонта при согласовании с Собственниками помещений.

3.2.11. За отдельную плату Управляющая организация может предоставлять Собственникам, по их заявке, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранта Управляющей организации, другие услуги, не относящиеся к обязанностям Управляющей организации по настоящему Договору.

3.2.12. Требовать от Собственников полного возмещения ущерба, причиненного по вине Собственников и(или) членов их семьи общему имуществу многоквартирного дома, в случае не выполнения Собственниками обязанности допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и проведения необходимых работ, в заранее согласованное время, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

3.2.13. Размещать соответствующие службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся Общим имуществом Собственников многоквартирного дома, в случае отсутствия специально предназначенных помещений, оборудовать их из состава общего имущества с соблюдением законных прав и интересов Собственников.

3.2.14. В случае необходимости разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.2.15. Осуществлять прочие действия, связанные с защитой собственных интересов, а также интересов Собственников.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Собственник обязуется не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.), не производить своими силами или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. В противном случае Собственник несет все затраты по приведению МКД в прежний вид. При осуществлении работ с электрическими сетями предоставить Управляющей компании проект соответствующих работ, выполненный в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2. Передать Управляющей компании полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;

3.3.3. При заключении настоящего Договора передать Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение.

3.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, по тарифам и методам начисления, применяемыми ресурсоснабжающей организацией и исполнителем услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.5. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника; При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные данные: телефоны и адреса почтовой и электронной связи, а так же телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественных интересов Собственников) во всех организациях;

3.3.7. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения :

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий с участием представителя Управляющей компании;

3.3.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- 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;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не допускать сбрасывания в унитазы и раковины строительного и бытового мусора и прочих отходов способствующих засорению канализации;

- не сбрасывать в контейнеры для бытового мусора строительный мусор, не складировать строительный мусор около контейнерной площадки.

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 21.00 час. до 8.00 час.). В выходные и праздничные дни шумные работы, в том числе с использованием инструментов, не производить с 21.00 час. До 10.00 час. В соответствии с Законом Калужской области от 24.06.2016 года № 107-03 « Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Калужской области». По решению собрания перерыв шумных работ с 13.00 час. до 15.00 час.

- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией;

3.3.13. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией;

3.3.14. Своевременно сообщать Управляющей организации о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

3.3.15. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственниками мероприятиями по переустройству помещения;

3.3.16. При проведении Собственниками (пользователями) работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов за свой счет

3.3.17. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий

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

6.4. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен текущий или капитальный ремонт стоимостью превышающей платежи собственников на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственники обязаны вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственников в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

6.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон и имеют одинаковую юридическую силу.

8. Приложения к договору

1. Состав общего имущества многоквартирного дома;
2. Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, размер платы за коммунальные услуги;
4. Схемы инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома;
5. Согласие на обработку персональных данных;
6. Доверенность председателю.

9. Реквизиты сторон

ООО УК «Качество жизни»

Юр. адрес: 249030, Калужская область, г. Обнинск, ул. Славского, д.2
 Факт. адрес: 249007, Калужская область, г. Обнинск, ул. Поленова, д.10
 ИНН 4003036147, КПП 400301001
 ОГРН 1154025000755
 Р/счет 40702810922240000484 в Отделении № 8608
 ОАО «Сбербанка России» г. Калуга
 К/счет 30101810100000000614
 БИК 042908612
 Тел. 8/48439/ 7-96-70
 e-mail: info@uk-kachestvozhizni.ru

Собственник

ООО Специализированный застройщик «Белорусский квартал»
 249030, Калужская область, г. Обнинск, ул. Славского, д.2
 8 (48458) 4-00-40
 Email: info@belkvartal.ru
 Р/сч. 40702810422240000450;
 40701810222240003592;
 40701810222240003592 в Калужском отделении №8608
 ПАО Сбербанк г. Калуга
 к/с 30101810100000000612, БИК 042908612
 SWIFT: SABRRUMM
 ИНН 4025442488
 КПП 402501001

Директор

ООО УК «Качество жизни»



Лапин А.В

Директор

ООО Специализированный застройщик

«Белорусский квартал»

Специализированный застройщик

«Белорусский квартал»

Калужская область г. Обнинск

ИНН 4025442488

МП

И.К.Желенговская

Экземпляр договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома на руки получил

« ____ » _____ 202_ г.

ООО УК «Качество жизни»

Собственник

Приложение № 1
к Договору № 12-10/УК на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «12» октября 2020 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и(или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая индивидуальный тепловой пункт и другое инженерное оборудование).
2. Крыши.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты).
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, 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 многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, КНС, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. В состав общего имущества включаются 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.
9. В состав общего имущества включается 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.
10. В состав общего имущества включается 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, пассажирских лифтов, подъемников для инвалидов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей является внешняя граница стены многоквартирного дома, 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 многоквартирный дом.

Директор ООО УК «Качество жизни»



Лапин А.В.

Собственник Директор ООО
Специализированный
Застройщик «Белорусский квартал»



И.К.Желенговская/

ООО УК «Качество жизни»

Собственник

Приложение № 2
к Договору № 12-10/УК на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «12» октября 2020 г.

Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Наименование (виды) работ и услуг	Периодичность выполнения работ
1. Расходы на содержание аппарата управления:	
Создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан	Постоянно
Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме	Постоянно
Решение вопросов пользования общим имуществом	Постоянно
Ведение бухгалтерской и иной документации	Постоянно
Прием, хранение технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, в порядке установленном Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)	Постоянно
Заключение договоров, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	Постоянно
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	Постоянно
Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом	Постоянно
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ	Постоянно
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	Постоянно
Коммунальные услуги	Постоянно
2. Расходы на ведение расчетов с жителями (квитанции, платежи):	
Банковские услуги	Постоянно
Услуги Областного Информационного Расчетного Центра Калужской области	Постоянно
3. Текущий ремонт - отсутствует.	
4. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого здания:	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей до 3 этажа	5 раз в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа	4 раза в неделю
Мытье пола лестничных клеток выше 3 этажа	4 раза в месяц
Мытье пола лестничных клеток ниже 3 этажа	4 раз в неделю
Влажное подметание помещений общего пользования выше 3 этажа	2раз в неделю
Влажное подметание и мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей в помещениях общего пользования, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Влажная протирка стен, дверей тамбурных, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раз в месяц
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в неделю
Влажная протирка входных дверей входной группы	5 раз в неделю
Мытье окон	2 раза в год

Дезинфекция и дератизация	1 раз в год
5. Техническое обслуживание внутридомовых водопроводных, канализационных, тепловых и вентиляционных систем:	
Подготовка к весенне-летнему сезону	1 раз в год
Подготовка к осенне-зимнему сезону (ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления)	1 раз в год
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры	2 раза в год
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	2 раза в год
Техническое обслуживание системы вентиляции, определение работоспособности оборудования	1 раз в год
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
Прочистка канализационного лежачка	1 раз в год
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу МКД	2 раза в год
6. Содержание электрических сетей:	
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, укрепление электропроводки	4 раза в год
Контроль состояния и восстановление исправности элементов водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раза в год
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистки клемм и соединений в распределительных шкафах, наладка электрооборудования	2 раза в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, укрепление электропроводки	4 раза в год
7. Организация сбора и вывоза ТКО	По мере необходимости
8. Уборка придомовой территории:	
Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
Уборка мусора с газона	1 раз в двое суток
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	раз в 2 часа во время снегопада
Посыпка территории противогололедными составами	1 раз в двое суток
Уборка отмостков	1 раз в неделю
Уборка приямков	1 раз в месяц
Очистка детских и спортивной площадок и элементов благоустройства	1 раз в неделю
Ликвидация наледи	1 раз в двое суток
9. Механизированная уборка прилегающей территории:	
Полив и мойка проезжей части и тротуаров	По мере необходимости
Сбор снега и очищение от наледи проезжей части и стоянки автомашин, складирование снега в специальных местах, а также погрузка снега и вывоз с территории.	По мере необходимости
10. Уход за газонами и зелеными насаждениями:	
Полив газонов	По мере необходимости
Стрижка газонов	2 раза в месяц
Подрезка деревьев и кустов	2 раза в год


Подкормка растений и газонов	2 раза в год
Покраска деревьев	1 раз в год
11. Выполнения контроля по надлежащему содержанию фасада и стен многоквартирного дома, крыш, лестниц и иных услуг. А так же выполнение иных работ, по надлежащему содержанию общего имущества дома, предусмотренных действующим законодательством:	
Проверка технического состояния видимых частей конструкций	Постоянно
Выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	Постоянно
Обслуживание системы видеонаблюдения	Постоянно
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, дренажной систем и дворовой канализации	По мере необходимости
Снятие показаний ИПУ и ОДПУ	1 раз в месяц
Техническое обслуживание приборов учета	1 раз в месяц

Директор ООО УК «Качество жизни»

 Лапин А.В.



Собственник/Директор ООО
Специализированный
Застройщик «Белорусский квартал»

 И.К. Желенговская/



Приложение № 3
к Договору № 12-10/УК на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «12» октября 2020 г.

ТАРИФЫ НА УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
1. Расходы на содержание аппарата управления, согласно Приложению № 2 к Договору управления МКД	5,86
2. Расходы на ведение расчетов с жителями (квитанции, платежи), согласно Приложению № 1 к Договору управления МКД	1,50
3. Текущий ремонт	0
4. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий, согласно Приложению № 1 к Договору управления МКД	4,26
5. Содержание внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, согласно Приложению № 1 к договору управления МКД	5,51
6. Содержание наружного инженерного оборудования и технических устройств, согласно Приложению № 1 к договору управления МКД	0,89
7. Уход за газонами и зелеными насаждениями, согласно Приложению № 2 к Договору управления МКД	0,95
8. Уборка придомовой территории, согласно Приложению № 2 к Договору управления МКД	2,34
9. Механизированная уборка прилегающей территории, согласно Приложению № 2 к Договору управления МКД	2,26
10. АДС	1,85
Итого	25,42

РАСХОДЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ОТОПЛЕНИЯ

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
Техобслуживание ИТП	3,11

РАСХОДЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЛИФТОВОГО ХОЗЯЙСТВА

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
Обслуживание лифтового хозяйства	2,10

РАСХОДЫ ПО СИСТЕМЕ КОНТРОЛЯ И УПРАВЛЕНИЯ ДОСТУПОМ

Наименование услуги	Стоимость на 1 квартиру, руб.
СКУД	60,28

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
Текущий ремонт	2,00

РАСХОДЫ ПО ОХРАНЕ

Наименование услуги	Стоимость на 1 квартиру, руб.
Охрана территории	230,74

НАРУЖНОЕ (УЛИЧНОЕ) ОСВЕЩЕНИЕ

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
Наружное освещение	По факту

ООО УК «Качество жизни»

Собственник

РАСХОДЫ ПО УСЛУГАМ КОНСЬЕРЖА

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
Услуги Консьержа	16.01

КГО, КГМ

Наименование услуги	Стоимость на 1 кв. м., руб.
Вывоз строительного мусора	По факту

Директор ООО УК «Качество жизни»



Лапин А.В.

Собственник Директор ООО
Специализированный
Застройщик «Белорусский квартал»



Приложение № 4
к Договору № 12-10/УК на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «12» октября 2020 г.

Схемы инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

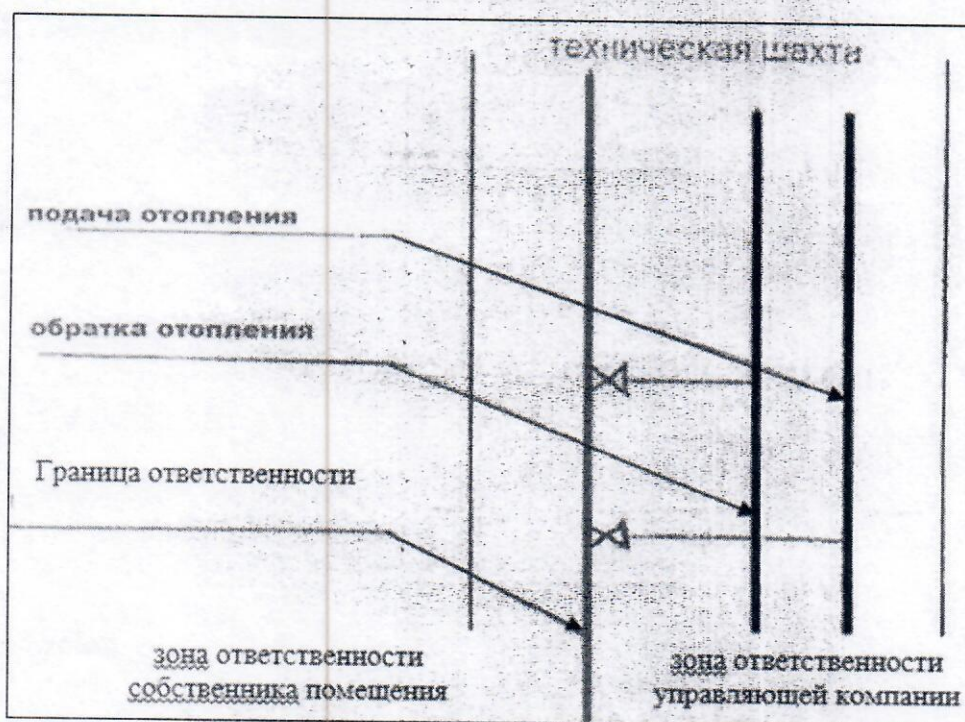
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

Примечание:

Граница ответственности между Собственником и Управляющей компанией обозначена красной линией на схеме.

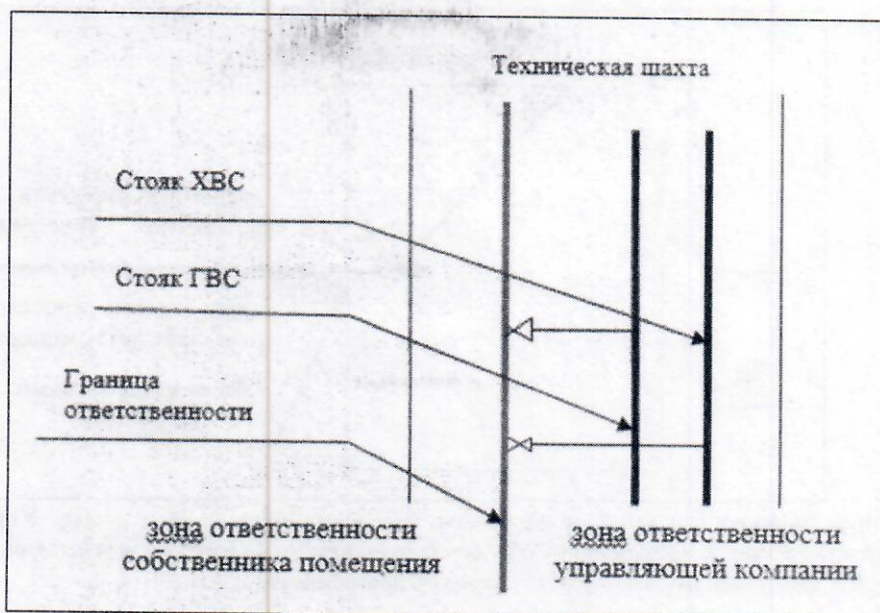
Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности

Схема №1. Система отопления



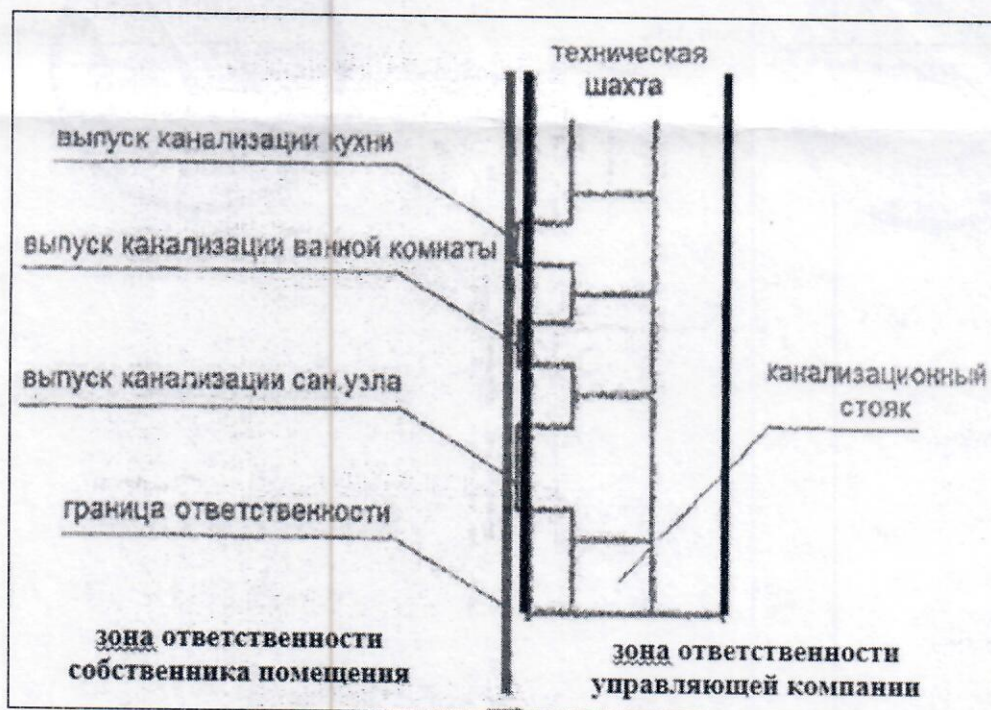
Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая компания, остающаяся часть - Собственник.

Схема №2. Системы холодного и горячего водоснабжения



Первые запорно - регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от транзитного стояка горячего и холодного водоснабжения. Транзитный стояк обслуживание Управляющая компания, систему после точки разделения от первого вентиля на стояке – Собственник.

Схема №3. Система водоотведения хозяйственно-бытовых отходов



Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Сам стояк обслуживает Управляющая компания, тройник и остающуюся часть - Собственник.

Схема №4. Система электроснабжения



Стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая компания. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя и всё электрооборудование обслуживает Собственник.

Директор ООО УК «Качество жизни»



Лапин А.В.

Собственник Директор ООО
Специализированный
Застройщик «Белорусский квартал»



И.Ж.Желенговская/

Приложение № 5
к Договору № 12-10/УК на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «12» октября 2020 г.

**Доверенность
председателю совета многоквартирного дома**

по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Гагарина, дом 69

город Обнинск

«___» _____ 202__ г.

Собственник помещения в многоквартирном доме по адрес: Калужская область, г. Обнинск, ул. Гагарина, д.69, действующие на основании решения общего собрания от "12" октября 2020 г. №1, в соответствии с ч. 8 ст.161.1 Жилищного кодекса РФ, настоящей доверенностью уполномочивают председателя совета многоквартирного дома

(Ф.И.О.)

зарегистрированного по адресу: _____, вести от имени и в интересах собственников указанного многоквартирного дома переговоры с лицами, оказывающими услуги по содержанию и (или) выполняющими работы по ремонту общего имущества в таком доме, и предоставляют ему(ей) право заключения на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора управления многоквартирным домом и/или договоров, указанных в ст. 161 Жилищного кодекса РФ, подписи таких договоров, контроля их исполнения, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Доверенность выдана два года.

подпись

Ф.И.О.

дата

ООО УК «Качество жизни» _____

Собственник _____

