

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 1-2019/уэ

г. Ростов на Дону

«04» июля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация СК10» (ООО «Управляющая организация СК10»), далее - **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Колесникова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 512 от «28» июля 2017 г., выданную «Государственной жилищной инспекцией Ростовской области», с одной стороны, **Муниципальное казенное предприятие города Ростова-на-Дону «Объединенная дирекция строящихся объектов города Ростова-на-Дону»**, в лице и.о. генерального директора Брижан Василия Сергеевича, далее - **«Застройщик»**, совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Настоящий договор заключен на основании Решения исполняющего обязанности генерального директора МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов г. Ростова-на-Дону» от 1 июля 2019 года.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Многоквартирный дом, введенный в эксплуатацию, расположен по адресу: Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бульвар Комарова, дом 1и, строение 2.

1.4. Договор заключён между Застройщиком и Управляющей организацией в интересах участников долевого строительства и собственников, подписавших акты приемки-передачи квартир Многоквартирного дома.

1.5. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

1.6. После передачи жилых и нежилых помещений Застройщик осуществляет плату Управляющей компании за коммунальные услуги в части не переданных Правообладателям помещений. Управляющая организация вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит или будет принадлежать на основании договора право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

1.7. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора, состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, и его состояние, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.8. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.1.2. Участвовать в работе Приемочной комиссии, с целью проверки качества, подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации общего имущества многоквартирного дома. Акт приема-передачи общего имущества многоквартирного дома составляется приемочной комиссией в составе службы технического надзора Застройщика, службы заказчика Застройщика и представителями Управляющей организации. При наличии замечаний они отражаются в Акте.

2.1.3. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Застройщиком осмотреть общее имущество многоквартирного дома, подписав с Застройщиком акт осмотра технического состояния общего имущества многоквартирного дома, в котором указать все замечания и недостатки общего имущества многоквартирного дома.

2.1.4. Осуществлять управление Многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2.1.5. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными законодательными актами. Границы эксплуатационной ответственности водоснабжения, канализации и электроснабжения установлены в соответствии с законодательством РФ.

2.1.6. Принимать от Застройщика и собственников Помещений плату на обеспечение Многоквартирного дома жилищно-коммунальными услугами с учетом Приложения №2 и положений пункта 1.2 Договора по городским тарифам, установленным для оплаты соответствующих услуг в многоквартирных домах.

2.1.7. Со дня подписания Правообладателями Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения (по каждому жилому/нежилому помещению Многоквартирного дома в отдельности) требовать оплаты всех коммунальных, а также эксплуатационных услуг по переданному жилому и/или нежилому помещению и соответствующей доле Общего имущества Многоквартирного дома от Правообладателя переданного жилого/нежилого помещения.

2.1.8. Информировать потребителей в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Многоквартирного дома (в случае его личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

2.1.9. Информировать Застройщика и собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

2.1.10. Обеспечить круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.

2.1.11. Фиксировать факты причинения вреда общему имуществу Многоквартирного дома.

2.1.12. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.13. Обеспечить предоставление собственникам помещений в Многоквартирном доме коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых для них объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.14. Сдать в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета, фиксировать показания, снятые с индивидуальных приборов учета, используемых собственниками в помещениях Многоквартирного дома, доводить до сведения собственников помещений информацию о действующих тарифах по коммунальным ресурсам.

2.1.15. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц обслуживать внутридомовые инженерные сети, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги собственникам помещений Многоквартирного дома в пределах акта разграничения границ балансовой принадлежности по каждому сетям соответственно.

2.1.16. Организовывать подготовку платежных документов для внесения платы за помещения и коммунальные услуги в Многоквартирном доме.

2.1.17. Принимать от Застройщика, собственников помещений в Многоквартирном доме плату за содержание, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

2.1.18. В период отсутствия дома в реестре лицензии компенсировать Застройщику понесенные расходы на обслуживание общего имущества за собственников, подписавших в данный период акты приемки-передачи квартир, посредством сбора средств с вышеуказанных собственников.

2.1.19. Организовывать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платы Застройщика за помещения и коммунальные услуги в Многоквартирном доме.

2.1.20. Вести учёт доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

2.1.21. Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учёта, оформление и хранение соответствующей документации.

2.1.22. Принять и обеспечить хранение проектной, технической, исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленной законодательством Российской Федерации.

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

2.1.24. Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Застройщика и собственников помещений на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций. Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.25. Предоставлять Застройщику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.

2.1.26. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать от Правообладателей жилых и нежилых помещений оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора, после передачи Застройщиком помещений Правообладателям.

2.2.2. Присутствовать на собраниях собственников помещений Многоквартирного дома.

2.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам.

2.2.4. Заключение договоров на вывоз ТКО и иные договоры, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией Многоквартирного дома, инженерного оборудования и необходимые для комфортного проживания Правообладателей жилых и использования нежилых помещений Многоквартирного дома.

2.2.5. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества (Приложение № 1 к Договору), объема поступивших средств от Застройщика, собственников помещений в Многоквартирном доме, производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.6. Требовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору.

2.2.7. Представлять интересы Застройщика и собственников помещений в Многоквартирном доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и

иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением Договора.

2.2.8. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления.

2.2.9. Управляющая организация имеет право использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, с согласия собственников помещений. Использование помещений может осуществляться Управляющей компанией непосредственно либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

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

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

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

2.3.2. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Управляющей компанией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома и составить Акт. В течение пяти дней с момента составления Акта осмотра передать Управляющей компании Общее имущество Многоквартирного дома.

2.3.3. Обеспечить наличие в Многоквартирном доме холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения, горячего водоснабжения и отопления, в соответствии с заключенными при строительстве Многоквартирного дома между Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями договорами на обеспечение строительных нужд (холодное водоснабжение, прием стоков, электроснабжение).

2.3.4. Передать Управляющей организации в течение 5 дней с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию, предусмотренную пунктами 24, 25, 26 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., в части, имеющейся в распоряжении Застройщика.

2.3.5. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до дня передачи Правообладателям жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, Застройщик обязуется вносить плату Управляющей организации за услуги по содержанию не переданных Правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям плату за содержание Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, установленным в Приложении № 2 к Договору.

2.3.6. Застройщик обязан в течение гарантийного срока на Многоквартирный дом безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов Многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии Управляющей организации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы Многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются Правообладателям жилых и нежилых помещений, Управляющей организации в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и ее регистрации Управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку Застройщику. В течение трех дней Управляющая организация совместно с Застройщиком и Правообладателем жилого или нежилого помещения составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяются ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности, которые не могут составлять более 30 (тридцати) календарных дней от даты составления Акта.

2.4. Застройщик вправе:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по Договору.

2.4.2. Осуществлять контроль над выполнением условий договора путем требования от Управляющей компании отчета о выполнении Договора.

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

3. Размер и порядок оплаты по Договору.

3.1. Плата за помещения и коммунальные услуги в Многоквартирном доме для Застройщика включает в себя:

1) плату за содержание помещений,

включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги пропорциональна количеству помещений в собственности Застройщика и корреспондирующей им доле в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

3.2. Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в Приложении № 2 к Договору, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.3. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 30 числа текущего месяца выставляет Застройщику счет и акт выполненных работ.

3.4. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с разъяснением причин отказа. При уклонении Застройщика от подписания Акта, либо не предоставления мотивированного письменного отказа от подписания Акта, Акт выполненных работ считается принятым Застройщиком без замечаний и подлежит оплате в соответствии с порядком, установленным в п. 3.2. настоящего Договора.

3.5. Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения с приложением заверенных копий актов приема-передачи.

С момента подписания акта приема-передачи Правообладателем Управляющая организация выставляет счет-квитанцию Правообладателю.

3.6. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых Застройщику, изменяется соразмерно количеству переданных Правообладателям жилых и нежилых помещений.

3.7. Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных Правообладателям жилых и нежилых помещений. Управляющая организация компенсирует затраты на оплату коммунальных услуг Застройщика в части переданных помещений по тарифам, предусмотренным действующим законодательством для населения.

3.8. Размер платы за содержание помещений и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также перечень таких работ и услуг определяется и может быть изменен на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации, а также требований законодательства РФ.

3.9. На момент заключения настоящего Договора общее собрание собственников помещений Многоквартирного дома планируется провести «03» августа 2019 г. До этого момента, а также в случае, если общее собрание «03» августа 2019 г. не состоится, размер платы за содержание помещений и платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами на жилищно-коммунальные услуги, установленными органами местного самоуправления, с учетом площади помещений, нормативов и качества предоставления коммунальных ресурсов, объема (количества) их потребления (при наличии приборов учета).

3.10. Расчетный период для внесения платы за содержание помещений и коммунальные услуги устанавливается равным одному календарному месяцу с 1 по 30 число каждого месяца.

3.11. Платы за содержание помещений и коммунальные услуги вносятся Застройщиком на расчетный счет Управляющей компании, указанный в Договору, на основании выставленных счетов.

3.12. Размер платы по Договору может быть изменен на основании нормативных правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, либо на основании соглашения Сторон по настоящему Договору.

4. Срок действия Договора.

4.1. Настоящий Договор вступает в силу и является заключенным с момента подписания его Сторонами и действует в течение 3 (трёх) месяцев с даты его заключения. В случае если по истечении срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о расторжении Договора, то он считается пролонгированным на тех же условиях на 3 (три) месяца. Контракт может быть продлён неограниченное количество раз.

4.2. Обязательства Сторон по Договору прекращаются одновременно с началом действия договора с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса или по результатам общего собрания.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома по вине третьих лиц, если при этом Управляющая организация приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества Многоквартирного дома. Похищенное или поврежденное общее имущество Многоквартирного дома восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.4. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (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.

5.5. При нарушении Застройщиком обязательств по оплате услуг Управляющей организации, Управляющая организация имеет право начислить неустойку в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки. Неустойка оплачивается только по письменному требованию Управляющей организации, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней от даты предъявления соответствующего требования.

6. Порядок изменения и расторжения Договора.

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, составленными в письменной форме.

6.2. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома возможно на основании соглашения Сторон.

6.3. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор расторгается по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7. Прочие условия.

7.1. Все вопросы, не урегулированные в Договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок рассмотрения и ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру каждой из Сторон.

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

7.5. К Договору прилагаются:

Приложение №1 - Состав и техническое состояние общего имущества МКД;

Приложение №2 - Размер платы за содержание и ремонт общего имущества;

Приложение №3 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и периодичность их выполнения.

8. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:	Управляющая организация:
МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов города Ростова-на-Дону» Юридический адрес: 344022, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 184 Р/счет 40702810600300005858 Филиал ПАО Банк ВТБ в г. Ростове-на-Дону ИНН 6163077988 КПП 616301001 БИК 046015999 К/счет 30101810300000000999	ООО «Управляющая организация СК10» Адрес: 344022, г. Ростов на Дону, ул. Нижнебульварная, д. 6, оф. 802.2 ИНН 6164114632 КПП 616301001 ОГРН 1176196023926 ОКПО 15770962 р/счет 40702810552090016905 в ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» К/СЧЕТ 30101810600000000602 БИК 046015602
И.о. генерального директора	Генеральный директор
 /В.С. Брижан/	 / А.А. Колесников /



Состав и техническое состояние общего имущества МКД

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1и, стр. 2
3.	Серия, тип постройки	н. св.
4.	Год постройки	2019
8.	Количество этажей Б (в том числе подземный) Б1	23 (1) 2
9.	Наличие подвала	есть
13.	Количество квартир	220
14.	Комнат	260
15.	Площадь квартир (без учета холодных помещений)	8079,1 кв. м
16.	Жилая площадь квартир	4449,3 кв. м
17.	Средняя внутренняя высота	2,8 м
18.	Строительный объем	48633,00 куб. м
19.	Общая площадь жилого дома (общая площадь квартир, площадь встроенных помещений, площадь помещений общего пользования)	13989,90 кв. м
20.	Площадь квартир с учетом холодных помещений	8613,3 кв. м
21.	Площадь квартир без учета холодных помещений	8079,1 кв. м
22.	Средняя площадь квартир (с учетом холодных помещений)	39,15 кв. м
23.	Площадь встроенных нежилых помещений	447,30 кв. м
24.	Площадь пристроенных нежилых помещений	664,80

М

25.	Количество лестниц	1
26.	Количество лифтов	4
27.	Уборочная площадь лестниц	247,0 кв. м
28.	Уборочная площадь крыши	1243,0 кв. м
29.	Количество 1- комнатных квартир Общая площадь квартир без учета холодных помещений Жилая	100 3625,7 кв. м
	Количество 2 - комнатных квартир Общая площадь квартир без учета холодных помещений Жилая	40 2027,4 кв. м
	Количество квартир-студий Общая площадь квартир без учета холодных помещений Жилая	80 2426,0 кв. м
	Площади: Водопровода Канализации Отопления от газа Отопления от АГВ и др. Горячего водоснабжения Газоснабжения Мусоропровода Лифтов пассажирских Лифтов грузопассажирских Напольных электрических плиты Электричества	 8079,1 кв. м 8079,1 кв. м 8079,1 кв. м 8079,1 кв. м 8079,1 кв. м 8079,1 кв. м 8079,1 кв. м 8079,1 кв. м 8079,1 кв. м 8079,1 кв. м 8079,1 кв. м
30.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	61:44:0010418:51

Застройщик:
МКП «Объединенная дирекция
строящихся объектов города Ростова-на-
Дону»

Управляющая организация:
ООО «Управляющая организация СК10»



И.о. генерального директора

/ В.С. Брижан /



Генеральный директор

/ А.А. Колесников /

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и периодичность их выполнения

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в год
1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год
1.3	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год
1.4	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений восстановление их работоспособности.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при	1 раз в месяц

	выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	
2.2.	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.	Ежедневно (во время обхода)
2.3	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	Ежедневно (во время обхода)
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
3.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год
3.2	Выявление наличия, характера и величины 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.	1 раз в год
3.3	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	1 раз в год
3.4	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные

	необходимости), проведение восстановительных работ.	законодательством сроки
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных	
4.1	Проверка кровли на отсутствие протечек.	Вариант 1: 2 раза в год Вариант 2: Ежедневно (во время обхода)
4.2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год
4.3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных 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.	Вариант 1: 2 раза в год Вариант 2: Ежедневно (во время обхода)
4.4	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техническом этаже.	2 раза в год
4.5	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год
4.6	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	1 раз в год
4.7	Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.	1 раз в год
4.8	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки

	металлических деталей.	
4.9	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных	
5.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в год
5.2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	1 раз в год
5.3	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушение крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки.	1 раз в год
5.4	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
5.5	Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных	
6.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	2 раза в год

6.2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	Ежедневно (во время обхода)
6.3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	1 раз в год
6.4	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	1 раз в год
6.5	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	Ежедневно (во время обхода)
6.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
7.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарнотехнических приборов и прохождения различных трубопроводов.	1 раз в год
7.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	1 раз в год
7.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки

	отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
9.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя.	1 раз в месяц
9.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
10.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в месяц
10.2	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
II	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
11.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	1 раз в месяц
11.2.	При выявлении засоров -	По мере необходимости, в случае

	незамедлительное их устранение.	выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
11.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
11.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
12.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.4.	Устранение неплотностей 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 решеток и их креплений.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные

	восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	законодательством сроки
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и насосных станций в многоквартирных домах:	
13.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
13.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Ежедневно
13.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	При подготовке к отопительному \ сезону
13.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
13.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
13.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
14.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств,	1 раз в месяц

	коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	
14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Ежедневно
14.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год
14.4.	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, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	

15.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
15.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год
15.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
15.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
16.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.).	1 раз в 3 года
16.2.	Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год
16.3.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год
16.4.	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.	1 раз в год
16.5.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки

17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
17.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно
17.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
17.3.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
17.4.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно
17.5.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов).	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
17.6.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), после замены элементов оборудования	В соответствии с периодичностью, установленной регламентом
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
18.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
18.1	- Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей -Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа в домах -без лифта и мусоропровода -без лифта, с мусоропроводом -с лифтом, без мусоропровода -с лифтом и мусоропроводом	Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней) 1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в неделю Ежедневно (кроме воскресных и

-Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода в домах:	праздничных дней)
-без лифта, с мусоропроводом	
-с лифтом и мусоропроводом	2 раза в месяц
	2 раза в месяц
-Мытье лестничных площадок и маршей в домах:	1 раз в месяц
-без лифта и мусоропровода	1 раз в месяц
-без лифта, с мусоропроводом	Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
-с лифтом, без мусоропровода	
-с лифтом и мусоропроводом	
-Мытье пола кабины лифта в домах:	
-с лифтом, без мусоропровода	2 раза в месяц
-с лифтом и мусоропроводом	2 раза в месяц
-Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов и потолков кабины лифта в домах:	1 раз в год
-с лифтом, без мусоропровода	
-с лифтом и мусоропроводом	
-	1 раз в год
Мытье окон и оконных переплетов	
- Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов на лестничных клетках, оконных и дверных решеток, перил, металлических элементов лестниц, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	2 раза в год
- Влажная протирка подоконников,	1 раз в неделю

	отопительных приборов - Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	
18.2	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов).	Ежедневно
18.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год
19.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года (на прилегающей территории в соответствии с действующим	
19.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
19.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
19.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	Ежедневно
19.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда
19.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно
19.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно
20.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (на	

	прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством):	
20.1.	Подметание и уборка придомовой территории.	Ежедневно
20.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно
20.3.	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
20.4.	Прочистка ливневой канализации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
20.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	Ежедневно
21.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых	
21.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.	Ежедневно
21.2.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	1 раз в квартал
22.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
22.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.	1 раз в неделю
22.2.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и	1 раз в квартал

	обеспечение работоспособного состояния пожаротушения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	
22.3.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния противопожарного водоснабжения.	2 раза в год
23.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки

В помещениях, принадлежащих собственнику/владельцу, работы выполняются Собственниками/владельцами самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов города Ростова-на-Дону»

И.о. генерального директора



/В.С. Брижан /

Управляющая организация:
ООО «Управляющая организация СК10»

Генеральный директор



/ А.А. Колесников /