

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стратегия», в лице Генерального директора Зюзенкова Олега Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Инициатива»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Казаковой Анастасии Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация в течение согласованного настоящим договором срока по заданию и за счет Застройщика обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Эльтонская 2-ая, д.59В (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме коммунальных услуг, согласно условиям Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги, в том числе при потреблении за коммунальные услуги: водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение.

До передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома Правообладателям, расходы по оплате коммунальных услуг оплачивает Застройщик за свой счет. После передачи жилых и нежилых помещений Застройщик оплачивает расходы (при потреблении) по коммунальным услугам в части не переданных помещений.

Управляющая организация заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями по коммунальным услугам в течение 30 дней с момента передачи многоквартирного дома в эксплуатацию от Застройщика в Управляющую организацию.

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 и акта приема-передачи право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определен в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.3. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ определена в Приложении № 3 и Приложении № 6 к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома и составить Акт осмотра (Приложение №1). В течение пяти дней с момента составления Акта осмотра передать Управляющей организации Общее имущество Многоквартирного дома по Акту приема-передачи (Приложение №2).

2.1.2. Обеспечить наличие в Многоквартирном доме горячего и холодного водоснабжения, прием сточков, электроснабжения и отопления, в соответствии с заключенными при строительстве Многоквартирного дома между Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями договорами на обеспечение строительных нужд (ТВС, ХВС, отопление, прием сточков и электроснабжение).

2.1.3. Передать Управляющей организации в течение 15 дней с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию, предусмотренную пунктами 24,25,26 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и пунктом 1.5. Постановления ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 года № 170, перечень передаваемой технической документации отражен в Приложении № 4.

2.1.4. 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 оплачивать Управляющей организации услуги на содержание не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, установленным в Приложении № 3.1 и Приложении № 6 к настоящему Договору, а также оплачивать коммунальные услуги за указанные помещения.

2.1.4.1. С момента передачи жилых и нежилых помещений правообладателям по актам приема-передачи, Управляющая организация начисляет правообладателям плату за услуги на содержание и обслуживание жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, установленным в Приложении № 3 и Приложении № 6 к настоящему Договору, а также потребленные коммунальные услуги за указанные помещения.

2.1.5. Застройщик обязан в течение гарантийного срока 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 управляющему многоквартирным домом 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, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Участвовать в работе Приемочной комиссии, назначенной приказом Застройщика с целью проверки качества, подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации Общего имущества Многоквартирного дома. Акт составляет комиссия в составе представителей технического надзора Застройщика, заказчика Застройщика, службой генерального подрядчика и представителями управляющей организации. При наличии замечаний они отражаются в Акте.

2.2.2. 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 (Приложение №1), в котором указать все замечания и недостатки Общего имущества Многоквартирного дома. Принять от Застройщика Многоквартирный дом по Акту приема-передачи здания (сооружения) (Приложение №2). Одновременно с подписанием Акта приема-передачи дополнительно составить и подписать Акт-приема-передачи: МОП (мест общего пользования), кровли, фасада, подвала и технических этажей, отмстки, ИТП, ГРЩ, лифтов, АППЗ, инженерных сетей и оборудования (ТВС, ХВС, отопление, канализация, электрических сетей), при составлении данного Акта могут в качестве членов комиссии участвовать представители подрядных организаций, осуществляющих по договору с Застройщиком строительно-монтажные работы.

2.2.3. Осуществлять Управление Многоквартирным домом со дня подписания договора управления сторонами и передачи в управление многоквартирного дома по акту (Приложение № 2), технической документации, определенной в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.2.4. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и Постановлением ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 г. № 170.

-Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003г «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

- Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (с изменениями на 15 декабря 2018 года)».

2.2.5. Со дня подписания правообладателями Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения (по каждому жилому/нежилому помещению Дома в отдельности) все коммунальные, а также эксплуатационные услуги по переданному жилому и/или нежилому помещению и соответствующей доли Общего имущества Многоквартирного Дома предоставлять к оплате правообладателю переданного жилого/нежилого помещения.

2.2.6. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.

2.2.7. Незамедлительно информировать Застройщика и правообладателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

2.2.8. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Многоквартирного дома и прилегаемых территорий, находящихся на обслуживании по настоящему Договору.

2.2.9. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение системных технических осмотров, мероприятия по паспортизации объектов жилого и нежилого фонда).

2.2.10. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования Многоквартирного дома.

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

2.2.12. С момента подписания актов приема-передачи жилых и нежилых помещений между Правообладателями и Застройщиком Управляющая организация обязуется обеспечивать мероприятия по сбору платежей за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей за коммунальные услуги, а также высказано задолженность с Правообладателем за указанные услуги. 2.2.13. Рассматривать обращения Застройщика, Правообладателей и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору.

2.2.14. Осуществлять контроль за тем, чтобы исполнением Правообладателями (жилых, нежилых) помещений, расположенных в Многоквартирном доме. В случае использования помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документов.

2.2.15. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящемся в собственности, пользовании Правообладателем, просящей повреждением имущества других Правообладателей (при отсутствии Правообладателей, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождения в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Управляющая организация вправе требовать от Правообладателей жилых и нежилых помещений оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора, после передачи Застройщиком помещений правообладателям.

2.3.2. Управляющая организация вправе присутствовать на собраниях собственников помещений Многоквартирного дома.

2.3.3. Управляющая организация вправе принимать меры по выязканию задолженности по эксплуатационным и коммунальным платежам, предусмотренным настоящим договором.

2.3.4. Управляющая организация вправе представлять интересы Правообладателей жилых и нежилых помещений по вопросам оказания услуг по текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома, а также обеспечению дома ресурсами, а также по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.3.5. Управляющая организация имеет право заключить договор на вывод ТБО и иные договоры, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома и инженерного оборудования и необходимые для комфортного проживания Правообладателей жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

3. Расчеты сторон.

3.1. Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы в соответствии со стоимостью (тарифами), не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

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

3.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постановкой в разумном порядке причин отказа.

3.4. Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик ежемесячно 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 на основании Приложения № 3 выставляет счет-квитанцию Правообладателю.

3.5. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых Застройщику на основании Приложения № 3 изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Правообладателям.

3.6. Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг (при потреблении) 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.

3.7. Стоимость услуг Управляющей организации, отраженных в Приложениях № 3 и № 6 без учета НДС. Если управляющая компания применяет НДС, цена Договора увеличивается на сумму указанного налога.

4. Срок действия, изменение и расторжение договора.

4.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 430, 451, 452, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.1. В соответствии с п.п. 3, п. 5 ст. 162, п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ настоящий договор заключается на срок не более чем три месяца.

4.1.2. Договор расторгается в случае выбора органа местного самоуправления управляющей организацией по результатам открытого конкурса (п. 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации). В случае не проведения указанного конкурса договор продлонгруется на тот же срок и на тех же условиях до событий, указанных в настоящем пункте и в п. 4.1.3. Договора.

4.1.3. Договор расторгается после проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, на котором выбран следующий способ управления многоквартирным домом:

- товарищество собственников жилья;
- управляющая организация.

4.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, при соблюдении требований, изложенных в части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, действует до наступления событий, изложенных в пунктах 4.1.1, 4.1.2. При одностороннем отказе от исполнения настоящего договора одной из сторон договор расторгается в течение 30 дней с момента получения письменного уведомления о расторжении. За 7 дней до расторжения договора стороны подписывают Соглашение о расторжении договора и направляют сверху взаиморасчетов.

4.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор, уведомив письменно о предстоящем расторжении Управляющую организацию за 1 (один) месяц до даты расторжения.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

5.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров, в случае не урегулирования спора путем переговоров в судебном порядке в Арбитражном суде Челябинской области.

6. Дополнительные условия

6.1. Настоящий договор распространяет свое действие на взаимоотношения сторон, фактически возникших «21» октября 2024 г.

6.2. Вся необходимая документация передается Застройщиком Управляющей компании по актам приема-передачи.

6.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

6.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – Акт приема-передачи технического состояния общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень общего имущества Многоквартирного дома

Приложение № 3 – Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору Застройщику и Правообладателям.

Приложение № 4 – Форма перечня передаваемой технической документации.

Приложение № 5 – Форма Акта выполненных работ.

Приложение № 6 – Прейс-лист по оказанию платных услуг по выполнению общестроительных, санитарно-технических и электромонтажных работ, утвержденных Генеральным директором ООО УК «Инициатива» (не прикладывается к договору, направляется по запросу).

7. Взаимодействие при аварийных ситуациях.

7.1. При аварийных ситуациях применяется пункт 2.1.5 договора. Застройщик передает Управляющей организации список Подрядчиков с указанием контактных телефонов ИТР (инженерно-технических

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Свайные с монолитным ростверком	Удовлетворительно
2. Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели	Удовлетворительно
3. Перегородки	кирпичные	Удовлетворительно
4. Перекрытия чердачные	ж/б плиты сборные	Удовлетворительно
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	Безрулонная плоская	Удовлетворительно
6. Полы	бетонные	Удовлетворительно
7. Проемы		Удовлетворительно
окна	ПВХ двойное остекление, створчатые	Удовлетворительно
двери	Алюминиевые	Удовлетворительно
(другое)		Удовлетворительно
8. Отделка		Удовлетворительно
внутренняя	Штукатурка, покраска стен и потолка, облицовка керамогранитом стен	Удовлетворительно
наружная	Штукатурка и покраска стен, покраска окон и дверей	Удовлетворительно
полы		Удовлетворительно
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		Удовлетворительно
ванны напольные	Стальные	Удовлетворительно
электроплиты	Нет	Удовлетворительно
телефонные сети и оборудование	Проводка скрытая	Удовлетворительно
сети проводного радиовещания	Нет	Удовлетворительно
сигнализация	Нет	Удовлетворительно
мусоропровод	Нет	Удовлетворительно
лифт	Да	Удовлетворительно
вентиляция	Приточно-вытяжная	Удовлетворительно
(другое)		Удовлетворительно
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электрооснащение	Скрытая проводка	Удовлетворительно
холодное водоснабжение	Централизованное, трубы стальные, ПВХ	Удовлетворительно
горячее водоснабжение	Централизованное, трубы стальные, ПВХ	Удовлетворительно
водоснабжение	Трубы чугунные, ПВХ	Удовлетворительно
газоснабжение	нет	Удовлетворительно
отопление (от внешних котельных)	От ТЭЦ	Удовлетворительно

отопление (от домашней котельной) печи	нет	Удовлетворительно
калориферы	нет	Удовлетворительно
АГВ	нет	Удовлетворительно
общедомовые приборы учета:		
тепла	есть	Удовлетворительно
воды		
электроэнергии		
И. Крыльца	Бетонные	Удовлетворительно

Застройщик:

ООО СЗ «Стратегия»

ООО УК «Инициатива»

Адрес: 454079, г. Челябинск ул. Трашутина д.21

оф.3

ИНН 7452120088

КПП 745201001

ОГРН 1147452006877

ИНН 7453353399 КПП 745301001

ОГРН 1237400020274

ПАО «Сбербанк России» Челябинское отделение

№8597

р/с 40702810372000095584

к/с 30101810700000000602

БИК 047501602

в Тракторозаводском филиале ОАО

«ЧЕЛЯБИНСКИЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»

К/с 30101810700000000779

БИК 047501779

А. П. Никифорова

Президент-поверенности ДВ-ИУК-24/25

от 01.10.2024



работников), которые отвечают в рамках гарантийных обязательств за строительство конструктивных элементов и технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома.

Аварийная ситуация и неисправность первоначально фиксируется сотрудниками Управляющей организации. После фиксации данные передаются Застройщику для составления совместного Акта. В Акте указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки ее устранения. Акт подписывается уполномоченными представителями Застройщика и Управляющей организации. До составления Акта аварийная ситуация локализуется силами Управляющей организации совместно с Подрядчиком, выполняющим строительство или монтаж системы, на которой выявлена неисправность или возникла авария. После составления Акта работы по устранению неисправностей или причин, а также последствий аварии, выполняются в рамках гарантийных обязательств Подрядчиками, которые осуществляли строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, а также монтаж технологического и инженерного оборудования.

8. Рецензенты и подписи сторон.

Застройщик:
ООО СЗ «Стратегия»

454080, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г.О. ЧЕЛЯБИНСКИЙ, В.Н.Р-НЦЕНТРАЛЬНЫЙ,
Г. ЧЕЛЯБИНСК
УЛ.ЭНГЕЛЬСА, Д. 4, ОФИС 344
ИНН 7453353399 КПП 745301001
ОГРН 1237400020274
ПАО «Сбербанк России» Челябинское отделение
№68397
р/с 40702810372900005384
к/с 30101810700000000602
БИК 047501602



Генеральный директор
Бродячков О.О./

Управляющая компания:
ООО УК «Инициатива»

Адрес: 454079, г. Челябинск ул. Ташутина д.21
оф.3
ИНН 7452120088
КПП 745201001
ОГРН 1147452006877
ОКПО 32556748
РС 40702810490230003372
в Тракторозаводском филиале ОАО
«ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»
К/сч 30101810400000000779
БИК 047501779



Представитель по доверенности ДВ-ИУК-24/25 от
01.10.2024
М.П. «Инициатива»
Никифорова Д.Н.

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА №59В ПО УЛ.ЭЛЬТОНСКАЯ 2-А, Г. ЧЕЛЯБИНСК

«___» _____ 2024 г.

Приложение № 1
к договору № 59В/2024 от «21» октября 2024 г.
Управления многоквартирным домом

Комиссия в составе представителей:

Раздел I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома (стр. и почт.): стр. №3, 20, почтовый адрес: Челябинская область, город Челябинск, улица Эльтонская 2-ая, дом 59В
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки:
4. Год постройки - 2024
5. Количество этажей - 12
6. Количество квартир - 118
7. Наличие подвального этажа - да
8. Наличие мансарды - нет
9. Наличие мезонина - нет
10. Наличие лифта (количество лфт.) 3
11. Наличие лифта (количество лфт.) 3
12. Наличие общедомовых приборов учета (при наличии):
 - Тепла: есть
 - воды: есть
 - электроэнергия: есть
13. Наличие элементов благоустройства (при наличии):
 - зеленых насаждений: есть
 - клумб: нет
 - урн и скамеек у подъездов: есть
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - 0
15. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - 7684,7 кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) - 6050,0 кв. м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 0 кв. м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 1634,7 кв. м.
 - 16. Количество лестниц - 3
 - 17. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - 813 кв. м.
 - 18. Уборочная площадь общих коридоров - 114 кв. м.
 - 19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - 707,7 кв. м.
 - 20. Площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома - 5290 кв. м.
 - 21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) -

АКТ
О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:
г. Челябинск, ул. Элькинская 2-а, д. 50Б

№ п/п	Наименование объекта	3 Характеристика (материал, конструкция или элемент и проч.)	4 Качество Проведенный срок эксплуатации и состояние элементов (указать при необходимости)	5 Фактический срок эксплуатации	6 Фактический срок эксплуатации	7 Состояние на момент осмотра	8 Выявленные неисправности	9 Потребность в ремонте
1	Несущие и ограждающие конструкции здания							
1	Фундамент	Свайные с монолитным ростверком ж/б панели				Удовлетворительное	Нет	Нет
2	Стены					Удовлетворительное	Нет	Нет
3	Межпанельные стыки	Монолитные				Удовлетворительное	Нет	Нет
4	Перекрытия	ж/б плиты сборные				Удовлетворительное	Нет	Нет
5	Конструкции крыши	Плоская с внутренним водостоком				Удовлетворительное	Нет	Нет
6	Кровля	Берудолжная				Удовлетворительное	Нет	Нет
7	Домовые и вентиляционные трубы	Вент. ж/б панели				Удовлетворительное	Нет	Нет
8	Фасад (облицовка, штукатурка)	Штукатурка, покраска				Удовлетворительное	Нет	Нет
9	Балконы					Удовлетворительное	Нет	Нет
10	Лоджии, эреры	Остекленные алюм. профилями				Удовлетворительное	Нет	Нет
11	Коридоры					Удовлетворительное	Нет	Нет

12	Колонны							Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
13	Воздуховоды							Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
14	Отопительных общедомовых стояков в г.ч. тепловых	внутренний ПХХ двойное остекление, стальные						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
15	Лифты в помещениях общего пользования в г.ч. тепловых	Алюминиевые						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
16	Ступени крылец	Бетонные						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
17	Колонны крылец	Бетонные						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
18	Откосы	Бетонные						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
19	Другое							Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
Инженерные сети и оборудование											
1	Система электроснабжения	От ТП						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
2	Система газоснабжения	Нет						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
3	Система холодного водоснабжения (ХВС)	Централизованное, трубы стальные, ПВХ						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
4	Система горячего водоснабжения (ГВС)	Централизованное, трубы стальные, ПВХ						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
5	Система теплоснабжения	От ТЭЦ						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
6	Система канализации	Трубы чугунные, ПВХ						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
7	Теплоизоляция труб/проводов	Цинкфосф. ISOROLL						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
8	Система вентиляции	Приточно-вытяжная						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
9	Микроклимат	нет						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
10	Оборудование высокой этажности подьези	нет						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
11	Тепловой узел	есть						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
12	Бойлеры	нет						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
13	Общедомовой прибор учета ХВС	Есть						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
14	Общедомовой прибор учета ГВС	есть						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
15	Общедомовые приборы учета тепловой энергии	есть						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
16	Общедомовой прибор учета электрической энергии	есть						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
17	Защитные устройства (выключатели, автоматы, диффы и проч.)	есть						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет
18	Защитная арматура на сетях газоснабжения	нет						Не эксплуатировался	Удовлетворительное	Нет	Нет

19	Защитная арматура на сетках	есть							Нет
20	ХПС	есть							Нет
21	Защитная арматура на сетках	есть							Нет
22	Защитная арматура на сетках	есть							Нет
23	Защитная арматура на сетках	есть							Нет
24	Кабельные каналы	есть							Нет
25	Авгучи	нет							Нет
26	Другое								Нет
Помещения общего пользования									
1	Подвалы: стены, полы, потолки	Штукатурка, покрытие обшивкой керамогранитом							Нет
2	Детские комнаты и спальни	бетонные							Нет
3	Детские комнаты	Покраска							Нет
4	Вспомогательные помещения	есть							Нет
5	Общественные помещения	есть							Нет
6	Пандусы, лестницы и помещения общего пользования	Нет							Нет
7	Другое								Нет
Технические помещения									
1	Лифты	Есть							Нет
2	Чердачные помещения	Нет							Нет
3	Мусорокамеры	Есть							Нет
4	Электропомещения	Есть							Нет
5	Минимальные отступы (вентиляционные решетки)	Есть							Нет
6	Помещения ИТЦ (вентиляционного теплого воздуха)	Есть							Нет
7	Другое								Нет

Другое									
1									
2									

В ходе осмотра были обнаружены следующие замечания:

Представители комиссии:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Управляющая компания:

ООО «СЭС "Триглит"»
 434080, ЧЕЛВЫНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
 Г.О. ЧЕЛВЫНСКИЙ, ВП Р-Н
 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ, Г. ЧЕЛВЫНСК,
 УЛ.ЕНГЕЛЬСА, Д. 4, ОФИС 344
 ИНН 7453353599, КПП 745301001
 ОГРН 1237400920274
 ПАО «Сбербанк России» Челябинское
 отделение, №6897
 р/с 407028103700000584
 к/с 301018107000000662
 БИК 047501662

Генеральный директор
 ООО «СЭС "Триглит"»
 Александров О.О./



В состав общего имущества административного здания входит:

- общее имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном здании, в том числе помещения в данном здании, не являющиеся частями нежилых помещений, а именно: межэтажные лестничные площадки и клетки, лестницы, эскалаторы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживаемое более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании, за пределами или внутри помещений и обслуживаемое более одного помещения, земельный участок, на котором расположено данное здание с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на указанном земельном участке;

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газообогрева, 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 внутренней разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

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

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

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

Застройщик:

ООО СЗ «Стратегия»
454080, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г.О. ЧЕЛЯБИНСКИЙ, ВН.Р-Н
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ, Г. ЧЕЛЯБИНСК,
УЛ ЭНГЕЛЬСА, Д. 4, ОФИС 344
ИНН 7453353399 КПП 745301001
ОГРН 1237400020274
ПАО «Сбербанк России» Челябинское отделение
№8597
р/с 4070281037200000584
к/с 3010181070000000602
БИК 047501602

Управляющая компания:

ООО УК «Инициатива»
Адрес: 454079, г. Челябинск ул. Трашутина д.21
оф.3
ИНН 7452120088
КПП 745201001
ОГРН 1147452006877
ОКПО 32556748
Р/С 407028104902300063472

в Тракторозаводском филиале ОАО
«ЧЕЛЯБИНСКИЙ ВЕБСТАНК»
К/сч 30101810400000000776
БИК 047501719



Представитель по доверенности ДВ-ИУК-24/25
Никифорова
И.С.П.



Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.

Руководствуясь требованиями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ:

1. В счет технического обслуживания, без оплаты Правообладателями, производятся работы по замене проектного (штатного) оборудования, срок минимальной продолжительности эффективной эксплуатации которых истек, а оборудование и материалы для замены приобретаются собственниками.

- За счет Правообладателя производится следующие работы:
 - все работы по устранению аварий, возникающих по вине проживающих;
 - ремонтно-восстановительные работы по устранению засоров санитарно-технических устройств и внутриквартирных трубопроводов до стояка;
 - дополнительные работы по ремонту инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, а также работы, повышающие комфортность проживания.
- Для упорядочения работ по оказанию платных услуг и расчетов с населением устанавливаются следующие расценки, указанные в Прейсе Управляющей компании. Стоимость работ указана без стоимости материалов. В связи с воздействием внешних дестабилизирующих факторов допускается корректировка действующих расценок. На работу, не предусмотренную и принимаемую к выполнению Управляющей организацией, составляется смета, калькуляция, согласовывается с Правообладателем, после чего производится ее оплата. После оплаты соответствующих работ производится их выполнение.
- Оплата производится Правообладателем по установленным квитанциям путем перечисления денежных средств на расчетный счет через отделения банков, платежный терминал, Систему Город.

Тариф и перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества Собственников/Пользователей помещений (Заказчик) многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Энгельска 2-ая, д.59В

№ п/п	Наименование	Периодичность выполнения работ/оказания услуги
1	Содержание и ремонт общего имущества: Содержание мест общего пользования	
	Влажная уборка подъезда	1 раз в месяц
	Сухая уборка подъезда (подметание) лестничных маршей	1 раз в неделю
	Мытье лифтовых холлов (этаж), пол кабины лифта	5 раз в неделю
	Пожарных и почтовых ящиков, этажных щитков	1 раз в месяц
	Протирка перил, подоконников	1 раз в месяц
	Протирка стен, дверей, потолков кабины лифта	1 раз в месяц
	Мытье предбанного отделения	4 раза в год
	Мытье окон	2 раза в год
	Очистка входных групп от рекламы	5 раз в неделю
2	Содержание придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории очистка от мусора урн, установленных возле подъездов промывка урн, установленных возле подъездов	5 раз в неделю 5 раз в неделю 1 раз в год
	Стрижка газонов	по мере необходимости
	Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе детских и спортивных площадок)	1 раз в год
3	Содержание придомовой территории в холодный период года: очистка крышек люков колодезев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см сдвигание свежевыпавшего снега и очистки придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см очистка придомовой территории от снега наносного проноскождения очистка от мусора урн, установленных возле подъездов уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю 5 раз в неделю в дни снегопада 5 раз в неделю 5 раз в неделю 5 раз в неделю
4	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации:	

Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год
Очистка и промывка внутреннего водосточка и водоприемных воронок, укрепление водоприемных воронок, укрепление внутреннего водосточка, ремонт отмостов	2 раза в год
Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости
Замена разбитых окон и дверей в помещениях общего пользования	в течении месяца
5 Проверка месячных осмотров и месячной ремонт:	
Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал
Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	1 раз в месяц, по заявкам собственников
Проверка кровли на отсутствие протечек, (при выявлении нарушений), приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников
Выявление деформации и поврежденной несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств, слуховых окон, выходов на крышу, сезонных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водосточка	2 раза в год
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал
Проверка состояния гидрофационных знаков, входов в подьезды (домовые знаки и т.д.) и их ремонт при необходимости	1 раз в месяц
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов кровли, в том числе устройство пандусов, и зонтов над входами в здание, в подвалах и над балконами	2 раза в год
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение, а также обеспечение состояния межпанельных швов и их ремонт	2 раза в год, по заявкам собственников
Проверка целостности оконных и дверных заполнения, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитурных элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений) разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год, по заявкам собственников
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и немедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	по заявкам собственников
Контроль состояния и немедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю, по заявкам собственников
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водогрейных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю, по заявкам собственников

Регулировка систем отопления		1 раз в год, по заявкам собственников
Проверка заземления обложки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепи заземления по результатам проверки в соответствии с техническими требованиями		1 раз в год
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения		кругло суточно
Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)		2 раза в год
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		1 раз в квартал
Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп) и передача их в специализированные организации)		ежедневно в рабочие дни
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта		кругло суточно
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта		ежедневно
Обслуживание и ремонт лифта		кругло суточно
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта		в соответствии с техническим паспортом
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета		в соответствии с техническим паспортом
6 Услуги по управлению многоквартирным домом:		
Хранение и ведение необходимой нижеперечислено – технической документации по многоквартирному дому.		в течение срока действия договора управления
Контроль исполнения договоров на обслуживание МКД (техническое обслуживание систем диспетчеризации, обслуживание вентиляционных систем, систем пожарной сигнализации и дымоудаления, дератизацию и дезинсекцию и др.)		в порядке, определяемом Управляющей компанией
Контроль исполнения договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями		в порядке, определяемом Управляющей компанией
Контроль исполнения договоров с ресурсоснабжающими организациями (коммунальные услуги)		в порядке, определяемом Управляющей компанией
Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг		
Выдача по заявкам собственников технических условий (ТУ) на перепланировку и (или) перебюджетирование квартиры. Согласование или выдача в установленные сроки замечаний по разработанным сторонами организациями проектам перепланировки или перебюджетирования.		В день обращения или в течении пяти рабочих дней.
Подготовка паспортов готовности МКД к сезонной эксплуатации.		один раз в год
Ведение лицевых счетов, начисление оплаты за жилищно-коммунальные услуги, сбор платежей, работа по взысканию задолженности с неплательщиков.		ежемесячно
Произведение сверки расчетов по оплате за жилищно-коммунальные услуги по требованию Собственника помещения или Заказчиков.		не позднее 3-х рабочих дней после обращения в Управляющую компанию
Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи		в день обращения по Графику приема граждан
Подготовка предложений Собственникам о необходимости проведения капитального и текущего ремонта общего имущества МКД, порадка и размера их финансирования, составление дефектных ведомостей и другой документации. Расчет долевого участия. А также подготовка предложений по другим вопросам, касающимся в компетенцию общего собрания.		по мере необходимости.
Подготовка перечней и стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества МКД для их утверждения на общих собраниях собственников.		за 30 дней до даты проведения общего собрания собственников
Ведение бухгалтерского учета, учет товарно – материальных ценностей, основных средств и нематериальных активов, труда и		в течение срока действия договора управления

заработной платы, фактических затрат, раздельного учёта. Составление баланса, ведение налогового учёта, сводной бухгалтерской и финансовой отчётности.	в течение срока действия договора управления
Подбор, учёт, обучение, расстановка кадров, организация повышения их квалификации.	в течение срока действия договора управления
Юридическая подготовка документов по взысканию задолженности с неплательщиков и другим вопросам связанным с управлением МКД, представительство в суде, защита интересов управляющей компании, а так же интересов собственников.	еженедельно по графику определяемому Управляющей компанией
Прием граждан (наимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	в порядке, установленном Законом РФ.
Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о направлении заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в порядке, установленном Управляющей компанией
Организация работ по оказанию дополнительных платных услуг в соответствии с Прейскурантом, утверждённым приказом по предприятию.	в порядке, установленном Общим собранием собственников
Решение вопросов пользования Общим имуществом	Круглосуточно
7 <i>Аварийно-диспетчерское обслуживание</i>	

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения	Плата за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, устанавливаемого Решением Челябинской городской Думы на 1 кв.м. на соответствующий период.
--	---

Застройщик:
ООО СЗ «Стратегия»
 454080, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ, Г. ЧЕЛЯБИНСК, УЛ. ЭНГЕЛЬСА, Д. 4, ОФИС 344
 ИНН 7453353399 КПП 745301001
 ОГРН 1237400020274
 ПАО «Сбербанк России» Челябинское отделение №8597
 р/с 40702810372000005584
 к/с 30101810700000000602
 БИК 047501602

Управляющая компания:
ООО УК «Инициатива»
 Адрес: 454079, г. Челябинск ул. Трашутина д.21
 оф.3
 ИНН 7452120088
 КПП 745201001
 ОГРН 1147452006877
 ОКПО 32556748
 РС 40702810490230003372
 в Тракторозаводском филиале ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»
 К/сч 30101810400000000779
 БИК 047501779



Генеральный директор
 М.П. / А. П. Никифорова
 от 01.10.2024
 Представитель по доверенности ДВ-ИУК-24/25

ФОРМА:

Приложение № 4
 к договору № 59В/2024 от «21» октября 2024 г.
 управления многоквартирным домом

Форма

Перечень передаваемой документации

Перечень документации определен в соответствии Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, СНиП 3.01.04-87 «Применка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»

№ п/п	Наименование документов	Отметка о наличии	Примечание
1.			
2.			
3.			
4.			

Форма согласована:

Застройщик:
ООО СЗ «Стратегия»
 454080, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ЧЕЛЯБИНСКИЙ, ВН.Р-Н ЦЕНТРАЛЬНЫЙ, оф.3
 ИНН 7452120088
 КПП 745201001
 ОГРН 1147452006877
 ОКПО 32556748
 РС 40702810490230003372
 в Тракторозаводском филиале ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»
 К/сч 30101810400000000779
 БИК 047501779



Генеральный директор
 М.П. / А. П. Никифорова
 от 01.10.2024
 Представитель по доверенности ДВ-ИУК-24/25

