

**Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д. 47,
корпус 3.**

г. Владимир

«22» декабря 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Инвест», в лице директора Гриднева Ильи Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Квартал», в лице директора Кириллова Дмитрия Андреевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с частями 13, 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации на управление жилым многоквартирным домом, расположенным по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д. 47, корпус 3, в период после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Настоящий договор заключен между Застройщиком и Управляющей организацией в интересах участников долевого строительства вышеуказанного жилого дома (далее по тексту – «Собственники»).

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по поручению Застройщика в течение срока действия Договора за плату, указанную в разделе 4 Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д. 47, корпус 3, предоставлять коммунальные услуги и иные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях, в период до передачи помещений многоквартирного дома участникам долевого строительства за счет Застройщика, после такой передачи – за счет Собственников помещений в соответствии с настоящим Договором, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности, указаны в приложении № 1, 2, 3, 4 к настоящему Договору.

2.3. Характеристика дома на момент заключения Договора:

Адрес	Владимирская область, г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д. 47, корпус 3
№ дома	47, корпус 3
Степень износа, %	0
Год постройки	2020
Этажность, шт.	18
Кол-во квартир, шт.	216
Общая площадь дома, кв. м.	11440,4



Общая площадь жилых помещений кв. м	8947,5
Общая площадь помещений общего пользования с подвалом, кв. м.	1715,4
Кадастровый номер земельного участка	33:22:011303:829

2.4. Заключение настоящего о Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и документов, регламентирующих оказание жилищных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Застройщика и Собственников.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций.

3.1.3. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания, санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ и услуг подрядными организациями. Предъявлять иски к организациям в случае выполнения работ и услуг ненадлежащего качества.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры от имени и за счет Застройщика, заключать договоры с прочими организациями от своего имени и за счет Застройщика.

3.1.5. Контролировать надлежащее исполнение ресурсоснабжающими организациями условий заключенных договоров.

3.1.6. Предъявлять иски к поставщикам коммунальных услуг в случае непредоставления и/или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.7. На основании решения собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не указанные в настоящем договоре (охрана, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

В связи с этим, в случаях возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с устранением последствий и ликвидацией аварий, совершает все необходимые действия по сохранению общего имущества многоквартирного дома.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, полученные от Застройщика, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Застройщика и Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Застройщика и Собственника путем размещения объявлений на информационных стендах (досках объявлений) каждого подъезда многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору;
- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
- о проведении плановых работ;
- другой информации.

3.1.12. Осуществлять начисление, сбор, разделение и перерасчет платежей Застройщика и Собственника за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору специализированным расчетно-кассовым организациям. С даты подписания акта приема-передачи квартиры участнику долевого строительства осуществлять прием платежей от него с соответствующим уменьшением размера платежей Застройщика.

3.1.13. Производить начисление текущих платежей и предоставлять платежные документы в электронной форме, размещенные в системе, не позднее 8 числа месяца, следующего за истекшим. Предоставлять платежный документ на бумажном носителе при личном обращении собственника.

3.1.14. Выявлять должников по платежам за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и принимать меры по взысканию задолженности в установленном порядке.

3.1.15. Поступающие от Застройщика и Собственников денежные средства используются исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за исключением вознаграждения, предусмотренного п. 4.11 настоящего Договора.

3.1.16. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без его письменного согласия или наличия иного законного основания, кроме случаев, когда обработка персональных данных и конфиденциальной информации необходимо для исполнения настоящего договора и при наличии письменного обязательства третьего лица не распространять такие данные и информацию.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Предоставлять Собственникам отчет за предыдущий год о выполнении Договора ежегодно, после сдачи годового отчета в налоговые органы.

3.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

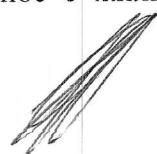
3.2.2. Требовать от Застройщика, Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Предъявлять к Застройщику, Собственникам требования по своевременному внесению обязательных платежей, взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате за жилое помещение, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ в системах тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с жильцом время в



занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги до момента полной передачи помещений дома участникам долевого строительства.

3.3.2. При передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей организации снять показания Средств измерения потребления услуг.

3.3.3. Своевременно не позднее 3 дней с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения передать управляющей организации копию указанного акта.

3.3.4. До передачи участникам долевого строительства поддерживать жилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в них, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации.

3.3.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Застройщику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.9. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.10. Предоставить Управляющей организации информацию о представителях Застройщика (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение, на случай проведения аварийных работ - в течение 5 дней с момента заключения договора.

3.3.11. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

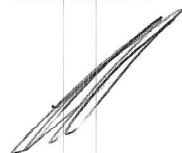
3.3.12. В случае обнаружения Управляющей организацией недостатков (дефектов) общего имущества многоквартирного дома, допущенных при строительстве и обнаруженных в пределах гарантийного срока, и получения сообщения (уведомления) от Управляющей организацией по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное время и место для составления акта о выявленных недостатках с указанием срока их устранения.

3.3.13. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ;

3.3.14. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи Застройщик обязан сообщить Управляющей организации фамилию, имя, отчество нового собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении Договора на управление.

3.3.15. Подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени Застройщика его уполномоченным представителем либо руководителем, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую организацию. При неисполнении обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы или услуги - принятыми Застройщиком.

3.3.16. Застройщик обязуется передать исполнительную документацию, проектную документацию, технический паспорт здания и иные документы, связанные с управлением



многоквартирным домом, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания договора.

3.3.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.3.18. При выявлении в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных работ ненадлежащего качества в общем имуществе многоквартирного дома Застройщик безвозмездно и в разумный срок устраняет недостатки в порядке гарантийного обслуживания.

3.3.19. Заказчик обязуется предпринять все возможные от него действия по содействию в проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации, вести совместную работу с органом местного самоуправления по данному вопросу (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ).

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Получать в необходимом объеме коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья Собственников.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги.

3.4.3. Получать от Управляющей организации об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.4. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.5. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организации ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.4.7. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок внесения

4.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается Управляющей организацией исходя из экономически обоснованных затрат, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества, и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.4. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

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



силы.

4.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества осуществляется Застройщиком до передачи помещений многоквартирного дома участникам долевого строительства, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации.

4.9. Внесение платы за коммунальные услуги осуществляется Застройщиком до передачи помещений многоквартирного дома участникам долевого строительства, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, Управляющей организации соразмерно их соответствующим обязательствам до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

4.10. Неиспользование помещений не освобождает Застройщика и Собственника от расходов на содержание и ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

4.11. На момент заключения настоящего Договора размер месячной платы составляет:

17,80 рублей за 1 кв. м общей площади занимаемого помещения в месяц, плюс вывоз строительного мусора по факту. Норматив отчислений на управление устанавливается в размере не менее 20% от фактического начисления платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, но не ниже размера, обеспечивающего выплату обязательных платежей (размер вознаграждения является составной частью платы за содержание и ремонт общего имущества и дополнительно Застройщиком и Собственниками не оплачивается).

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Застройщика и/или Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Дома.

5.3. При нарушении Застройщиком и/или Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий Застройщика и/или Собственника, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

5.4. Застройщик и/или Собственники помещений, не обеспечившие допуск работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.5. Застройщик и/или Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день



фактической выплаты включительно. Пени удерживаются Управляющей организацией из средств, вносимых собственником при внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Застройщика и/или Собственников помещений за противоправные действия (бездействия) Застройщика и/или Собственников помещений и лиц, проживающих в помещениях собственников, в случаях использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.); за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента, когда управляющая организация приступила к управлению многоквартирным домом.

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

6. Срок действия договора. Порядок его изменения и расторжения.

6.1 Настоящий Договор действует с «22» декабря 2020 года до «22» марта 2021 года.

6.2. Действие настоящего Договора может быть прекращено:

- в связи с проведением органом местного самоуправления конкурса по выбору управляющей организации - в день подписания договора управления с выигравшей конкурс управляющей организацией;
- в связи с выбором собственниками помещений способа управления многоквартирным домом - в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Действие настоящего Договора может быть прекращено в связи с окончанием срока действия Договора - по заявлению одной из Сторон, направленного другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия Договора. При отсутствии такого заявления какой-либо Стороны о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях с сохранением порядка пролонгации на последующие периоды.

6.4. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Застройщика не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора. Настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

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

7. Разрешение споров.

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8. Прочие условия.

8.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

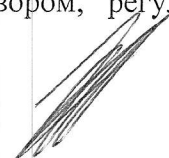
Приложение №1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложения №2 – Перечень услуг и работ по содержанию и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №4 - Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

8.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются



действующим законодательством РФ.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9. Реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «Строй-Инвест»
Юридический адрес: 600005, г. Владимир,
ул. Мира, д.15Б, помещения 1; 19;20
ИНН 3328474159, КПП 332801001,
ОГРН 1113328000785
р/сч 40702810906020004137 в Рязанском
филиале АБ «РОССИЯ» г. Рязань
БИК 046126738,
кор/сч 30101810800000000738

Директор

м. п.



И.А. Гриднев

Управляющая организация:

ООО «Квартал»
600021, г. Владимир, ул. Пушкарская, д.46,
оф. 415,
Тел 77-82-02
ИНН 3327821280, КПП 332701001
р/сч 407028106410000000643 Владимирский
РФ АО «Россельхозбанк» г. Владимир,
БИК 041708772
кор/сч 30101810600000000772

Директор

м.п.



Д.А. Кириллов

Приложение №1

к договору управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: Владимирская область,
г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д. 47, корпус 3

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры и технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Застройщик:

Директор
ООО «Строй-Инвест»



М.

И. А. Гриднев

Управляющая организация:

Директор
ООО «Квартал»

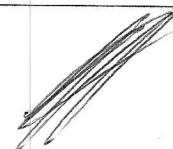


М. П.

Д.А. Кириллов

Перечень
услуг и работ по содержанию и эксплуатации общего имущества
в многоквартирном доме по адресу:
Владимирская область, г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д. 47, корпус 3.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Подметание полов в помещениях общего пользования, кабинах лифта и пр. Влажная уборка в помещениях общего пользования	4 раза в неделю 1 раз в неделю
2.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	12 раз в год
3.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
4.	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раза в год
5.	Подготовка зданий к праздникам	2 раза в год
6.	Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю
7.	Полив тротуаров	По мере необходимости
8.	Уборка мусора с газона, очистка урн	5 раз в неделю
9.	Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
10.	Полив газонов	По мере необходимости
11.	Стрижка газонов	По мере необходимости
12.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
13.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весеннее-летний период
14.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	5 раз в неделю
15.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости
16.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
17.	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек	По мере необходимости
18.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
19.	Содержание лифта (ов)	Режим работы (включая наличие диспетчерской связи) - круглосуточно
20.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весеннее-летний период
21.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
22.	Ремонт, регулировка и испытание систем отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации в осеннее-зимний период

23.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осеннее-зимний период
24.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежака – 2 раза в год. Проверка исправности канализационных вытяжек – 2 проверки в год. Проверка электрооборудования мест общего пользования – 1 раз в год
25.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
26.	Проверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета	В соответствии с паспортными данными
27.	Устранение аварий	В соответствии с приложением № 3 к настоящему договору
28.	Выполнение заявок собственника и (или) пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме лиц	В соответствии с приложением № 3 к настоящему договору
29.	Дератизация	2 раза в год
30.	Дезинсекция	1 раз в год
31.	Аварийно-диспетчерское	Круглосуточно
32.	Прием от собственников и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц заявок и сообщений об авариях и нарушениях	Круглосуточно
33.	Техническое обслуживание котельной	По договору со специализированным предприятием

Застройщик

Директор

ООО «Строй-Инвест»

М. П.

И. А. Гриднев

Управляющая организация:

Директор

ООО «Квартал»

М. П.

Д.А. Кириллов

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: Владимирская область,
г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д. 47, корпус 3

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Владимирская область, г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д. 47, корпус 3.

№ п/п	Вид работ	Состав работ
1	2	3
1.	Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений	1. Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен 2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления 3. Восстановление гидроизоляции фундаментов 4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное) 5. Устройство и восстановление вентиляционных продухов 6. Ремонт отмостки 7. Восстановление прямиков, входов в подвалы
2.	Работы, выполняемые по ремонту стен	1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен 2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей 3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов
3.	Работы, выполняемые по ремонту крыш	1. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, колпаки и зонты над трубами 2. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель 3. Частичная замена рулонного ковра 4. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель 5. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания
4.	Оконные и дверные заполнения	1. смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования 2. Смена оконных и дверных приборов, установка пружин, доводчиков, упоров в местах общего пользования
5.	Перегородки	Укрепление, усиление, заделка трещин, смена




		отдельных участков перегородок	
6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, балконами верхних этажей	1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок 2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков 3. Частичная замена и укрепление металлических перил 4. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей	
7.	Полы	Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования	
8.	Работы, выполняемые по внутренней отделке	1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами с последующей побелкой и покраской в местах общего пользования 2. Все виды малярно-штукатурных работ в местах общего пользования, а также в квартирах после аварийных ситуаций, произошедших не по вине проживающих	
9.	Работы, выполняемые по наружной отделке	1. Восстановление участков штукатурки и облицовки на фасадах зданий 2. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей 3. Частичный ремонт фасадов зданий (цоколь)	
10.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем центрального отопления	1. Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры 2. Установка (при необходимости) воздушных кранов 3. Утепление труб, расширительных баков 4. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем 5. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности 6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции 7. Промывка системы центрального отопления 8. Регулировка и наладка систем центрального отопления	
11.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации (в границах эксплуатационной ответственности)	1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, ревизий 2. Смена отдельных фасонных частей, сифонов, трапов в местах общего пользования 3. Ремонт и прочистка водонагревателей 4. Ремонт и замена внутренних пожарных кранов 5. Ремонт внутренних водостоков 6. Ремонт и замена вентилей 7. Замена сантехнического оборудования в местах общего пользования 8. Ремонт насосов и	

		электромоторов. Замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности	
12.	Работы, выполняемые по ремонту систем электроснабжения	1. Замена неисправных участков электрической сети здания в местах общего пользования 2. Ремонт и замена внутридомовых электрических изделий. Устройств, оборудования в местах общего пользования	
13.	Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов	1. Ремонт входных площадок, отмосток 2. Ремонт оборудования и сооружения детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях 3. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях	
14.	Разные работы	1. Укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков, флагодержателей на домах 2. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал 3. Восстановление переходов через инженерные коммуникации на чердаках и в подвалах домов 4. Регулировка, наладка и ремонт систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления, пожаротушения 5. Ремонт, техническое освидетельствование лифтов 6. Ремонт и проверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг	

Примечание. Смена изношенных конструкций, деталей, узлов в процентах от общего объема их в жилом доме на должна превышать: для кровельных покрытий – 50%; для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования – 15%. Ремонт выполняется в границах эксплуатационной ответственности в пределах имеющихся средств.

Застройщик:

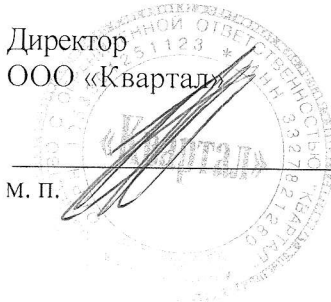
Директор
ООО «Строй-Инвест»



И. А. Гриднев

Управляющая организация:

Директор
ООО «Квартал»



м. п.

Д.А. Кириллов

Приложение №4

к договору управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: Владимирская область,
г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д. 47, корпус 3

**Предельные сроки
Устранения недостатков содержания общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу:
Владимирская область, г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д. 47, корпус 3.**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентильях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в жилых домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9) повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) неплотность в каналах систем вентиляции и	Не более 3 суток



кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами			
13) разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования а) в зимнее время б) в летнее время	Не более 1 суток		
14) неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 3 суток Не более 1 суток		
15) отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушение	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)		
16) протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток		
17) неисправности систем автоматического управления внутридомовым инженерным оборудованием	Не более 5 суток		
18) неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток		
19) неисправности лифта	Не более 1 суток		
20) неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)		
21) трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызывать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)		до

Застройщик:

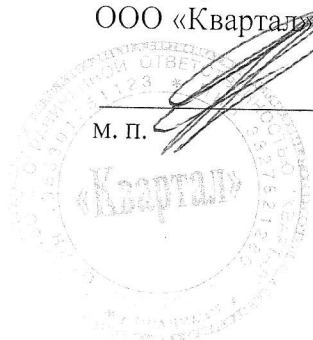
Директор
ООО «Строй-Инвест»



И. А. Гриднев

Управляющая организация:

Директор
ООО «Квартал»



м. п.

Д.А. Кириллов