

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Воронеж Воронежской области, ул. Пятницкого, 65 а

г. Воронеж

29 апреля 2015 г.

ООО «Управляющая компания «Пятницкого 65А», именуемое в дальнейшем "УК", в лице Директора Жукова Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Воронеж, улица Пятницкого 65А, именуемые в дальнейшем "Собственник", в лице Лисоченко К.В. действующего на основании решения собственников помещений МКД по адресу г. Воронеж ул. Пятницкого 65а (Протокол б/н от 29.04.2015г.), с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилых помещений дома № 65А, ул. Пятницкого, г. Воронежа от 29.04.2015 г и руководствуясь, ст.161, ст.162, п.6.1, ст.154 ЖК РФ, п.6.2 ст.153 ЖК РФ, с учетом требований:

- постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;
- постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 №25;
- постановления Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 №491;

1.2. Цель настоящего договора – обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Собственник поручает, а УК обязуется управлять многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы согласно перечня, указанного в **Приложении № 1**, по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, указанного в **Приложении № 2**, предоставлять коммунальные услуги путём заключения договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, действуя как агент в интересах и за счёт Собственника; а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги УК в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома: г. Воронеж, Воронежской области, ул. Пятницкого, 65а;
- б) инвентарный номер технического паспорта БТИ -1097;
- в) характеристика постройки: фундамент- монол. ж/б плита; перекрытия -монол. ж/б бетон; стены -кирпич; крыша — мягкая кровля; полы- цем. стяжка.
- г) год постройки: 2013;
- д) этажность: 25;
- е) количество квартир: 115;
- ж) общая площадь дома : 27179,8 кв.м.;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних (балконы): 9155.9 кв.м.;
- и) общая площадь нежилых помещений: 11079.4 кв.м.;
- площадь технического этажа: 297,9 кв.м.;
- к) кадастровый номер многоквартирного дома: 36:34:0607014:230, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 0.2750 га.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

- 3.1. Управление МКД, согласно **приложения № 5 к договору**.
- 3.2. Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, котельной, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей) в пределах установленных норм.
- 3.2.1. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания.
- 3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт проводится в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

- 3.4. Текущий ремонт многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования проводится в соответствии с утвержденным планом.
- 3.5. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляемые ООО «УК «Пятницкого 65А» (Приложение № 4 к договору).
- 3.6. Бесперебойное предоставление лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, коммунальных услуг (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение), согласно перечня коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией, согласно (Приложения №3 к договору).
- 3.7. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 3 договора, может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Управляющая компания обязуется:

- 4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику, действуя при этом в его интересах и за его счёт, проведение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 4.1.4. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания общего имущества в МКД в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
- 4.1.5. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путём размещения на досках объявлений:
- 4.1.6. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 4.1.7. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.
- 4.1.8. Отчитываться о выполнении Договора управления за год.

4.2. Собственники обязуются:

- 4.2.1. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Оплачивать жилищно-коммунальные услуги по ценам и тарифам, устанавливаемым нормативно-правовыми актами уполномоченных органов. Все расчеты при отсутствии или неисправности индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов производить исходя из численности фактически проживающих в жилом помещении граждан.
- 4.2.2. При обнаружении неисправностей (аварий) индивидуального оборудования, коллективных (общедомовых), общих или индивидуальных приборов учёта немедленно сообщать о них в УК и/или в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности принимать все возможные меры по их устранению.
- 4.2.3. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них УК и/или в аварийную службу.
- 4.2.4. Своевременно в полном объёме, в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги и вносить плату за жилищно-коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок оплаты за жилищно-коммунальные услуги Собственник уплачивает УК пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Собственника от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 4.2.5. Возмещать УК расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставяемый УК или по её поручению счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным УК порядком и условиями Договора.
- 4.2.6. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных пунктом 4 настоящего Договора платежей.
- 4.2.7. Уполномочить УК представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.
- 4.2.8. При пользовании своим помещением и общим имуществом выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и правила, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счёт его ремонт,

4.2.9. Предоставить в УК копию Свидетельства о праве собственности на своё помещение и свои контактные телефоны, своевременно – не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений – информировать УК об изменении оснований и условий пользования жилищно-коммунальными услугами и их оплаты, в том числе предоставлять сведения:

- о количестве граждан, временно проживающих в жилом помещении, принадлежащем Собственнику, и наличии у лиц, не зарегистрированных по месту жительства в этом помещении;

- о смене Собственника. При этом сообщить УК Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права; представить в УК копии Договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.2.10. Обеспечить доступ в заранее согласованное с УК время в принадлежащее ему помещение представителям УК, а также организаций, осуществляющих обслуживание многоквартирного дома (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического противопожарного и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта, а представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с УК, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

4.2.12. Сообщать в УК о возникших или выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.2.13. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным сетям и системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы и приборы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД либо в технический паспорт помещения; не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, демонтаж и монтаж приборов учёта коммунальных ресурсов без согласования с УК.

4.2.14. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных: с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем, искажением их показаний или повреждением.

4.2.15. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Воронежа в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.2.16. Не производить слив воды из системы водоснабжения, слив теплоносителя из системы отопления и приборов отопления без разрешения Управляющей компании.

4.2.17. Ознакомить всех совместно использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.18. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от коммунальных ресурсов.

4.2.19. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания индивидуальных приборов учета.

4.2.20. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.2.21. Оборудовать своё помещение индивидуальными приборами учёта коммунальных ресурсов в установленные законодательством сроки.

4.2.22. Ни при каких обстоятельствах без разрешения Управляющей компании не производить замену оконных конструкций, остекления лоджий и балконов, монтаж внешних блоков кондиционеров, элементов фасада или иного, что может повлечь изменение внешнего облика вышеуказанного дома, относительно проекта.

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

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Управляющая компания вправе:

5.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию общего имущества в МКД.

5.1.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях

Собственника. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое Собственником жилое помещение работников или представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.3. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Воронежа нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

5.1.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.5. Проводить проверку состояния установленных приборов учета и сохранность пломб.

5.1.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством РФ, подачу Собственнику коммунальных услуг.

5.1.7. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 7 Договора.

5.1.8. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пунктом 4.2. настоящего Договора.

5.1.9. Требовать внесения платы за потреблённые жилищно-коммунальные услуги и услуги по управлению домом, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

5.1.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в принадлежащее ему помещение работников и представителей УК (в том числе работников аварийных служб).

5.1.11. Выполнять платные заявки за счёт Собственника по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения, в пределах эксплуатационной ответственности Сторон, по тарифам, установленным УК.

5.1.12. Обрабатывать персональные данные Собственника жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи для целей исполнения настоящего договора.

5.1.13. Осуществлять расчеты и взимать плату за содержание помещения и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

5.1.14. Вносить на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений в МКД предложения по установлению размеров тарифов за управление МКД, содержание и обслуживание общего имущества в МКД.

5.1.15. Не чаще одного раза в течение календарного года при непринятии решения общим собранием собственников помещений в МКД об установлении/пересмотре тарифов за управление МКД, содержание и обслуживание общего имущества в МКД индексировать размеры указанных тарифов с учётом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности перечисленных показателей, с применением значений предельных индексов, устанавливаемых уполномоченными органами по Воронежской области и (или) по городскому округу город Воронеж на очередной финансовый год на товары и услуги организаций коммунального комплекса.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором, отнесенные к полномочиям УК.

5.2. Собственники вправе:

5.2.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных УК в рамках исполнения Договора, получать информацию в пределах, установленных законодательством РФ.

5.2.2. В случае неотложной необходимости обращаться в УК с заявлением о временной приостановке подачи воды, электроэнергии, отопления.

5.2.3. Требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

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

5.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Воронежской области, города Воронежа применительно к настоящему Договору.

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

6.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилого помещения, наниматели жилого помещения производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилья определяется размере 20 руб. 50 коп. за квадратный метр, согласно приложения № 1 (Расчет платы).

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается УО как произведение установленных уполномоченным органом тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным произведению количества фактически проживающих в жилом помещении граждан на нормативы потребления, устанавливаемые уполномоченным органом в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

6.4. При непринятии решения собственниками об установлении/пересмотре тарифов за управление МКД, содержание жилья в МКД УК вправе проиндексировать размеры указанных тарифов с учётом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности перечисленных показателей, с применением значений предельных индексов, устанавливаемых уполномоченными органами по Воронежской области и (или) по городскому округу город Воронеж на очередной финансовый год на товары и услуги организаций коммунального комплекса.

6.5. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.6. Оплата лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция – для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставляемом Управляющей организацией Едином платежном документе указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

6.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из показаний индивидуальных приборов учёта или, при их отсутствии, нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Воронежа. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

6.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. УК не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.2. Ответственность по сделкам, совершенным УК со сторонними организациями, самостоятельно несет УК.

7.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, УК вправе взыскать с него пени в порядке и размере, установленном п. 14 ст. 155 ЖК РФ. Размер пени указывается в счете, выставляемом УК, и подлежит уплате Собственником в соответствии с разделом 6 Договора.

7.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед УК и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, возникших по вине Собственника.

В случае возникновения необходимости проведения УК не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

7.5. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, УК после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе начислять плату за жилищно-коммунальные услуги по количеству фактически проживающих, а так же в судебном порядке взыскать понесенные убытки.

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

7.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.8. УК несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам в соответствии с действующим законодательством.

7.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине УК последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества в МКД УК не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию общего имущества в МКД.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 30 апреля 2020 г.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение тридцати дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общего имущества.

8.3. Расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ, изменения условий Договора оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

8.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Собственниками и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются перед собственниками жилых помещений, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации и рассмотрению в течение 10 дней.

9.2. Управляющая компания предоставляет Собственникам отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме один раз в год в течение первого квартала, следующего за отчетным финансовым годом.

9.3. Способы осуществления контроля советом дома:

- оформление и подписание ежемесячного акта выполненных работ, подписанного сторонами, от собственников жилых помещений подпись ставит председатель совета дома.

- ознакомление с содержанием технической документации на многоквартирный дом, которую ведет управляющая организация и в которой отражаются факты выполнения работ и услуг, их качество (журналы технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества; акты приемки работ подрядчиков и др.);

9.4. Осуществление контроля не должно создавать необоснованных трудностей ни для членов совета дома, ни для управляющей организации.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу и переданы на хранение:

-Исполнителю;

-Собственникам жилых и нежилых помещений в лице уполномоченного общим собранием собственника.

10.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

10.5. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

11.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие 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; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

Приложения:

- Расчет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение №1).
- Перечень состава общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2).
- Перечень и стоимость коммунальных услуг, предоставляемых ООО «УК «Пятницкого 65А» (Прил. № 3)
- Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляемых ООО «УК «Пятницкого 65А» (Прил. № 4).
- Перечень работ по управлению многоквартирным домом № 65 А ул. Пятницкого. (Приложение №5).

• РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственники:	Управляющая компания:
<p>Представитель собственников, действующий на основании доверенности от собственников, уполномоченный решением общего собрания б/н от 29.04.2015г.</p> <p></p>	<p>ООО УК «Пятницкого, 65А» Юридический адрес: 394036 г.Воронеж, ул.Пятницкого,65а,оф.401 ИНН 3663101739 КПП 366601001 БИК 042007835 К/С30101810100000000835 ф-л банка ВТБ(ОАО)Г.Воронеж р/с40702810000250005176 • ОГРН 1133668056829</p> <p>Директор  / Жуков Д.А.</p> 

Состав общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу:

г. Воронеж, ул. Пятницкого д. 65а

I. Состав общего имущества МКД. Общие сведения о многоквартирном доме

1. В состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме № 65а, ул. Пятницкого, г. Воронеж (далее – Общее имущество) входят:

а) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

в) крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

е) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности на основании данных государственного кадастрового учета.

2. В состав Общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, от внешней границы, указанной в пункте 5 настоящего Состава, до места соединения (соединительная муфта или при её отсутствии сварной шов, вентиль, установленный после перемычки) стояковой трубы с обогревающим элементом (батарея отопления) в помещении, принадлежащем собственнику.

Если в данном многоквартирном доме согласно проекта установлены батареи отопления, в конструктивный состав которых входят перемычки, то при замене собственником в принадлежащем ему помещении, проектной батареи на иной тип батареи, в состав которой перемычка не входит, собственник обязан установить перед батареей перемычку после которой – между перемычкой и прибором отопления (батареей) установить вентили на подающем и обратном трубопроводах.

4. В состав Общего имущества входит 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, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с

пунктом 5 настоящего Состава, до предохранительных (тепловых) выключателей, расположенных на ответвлениях стояковых подъездных сетях и предназначенных для подачи электроэнергии в конкретное принадлежащее собственнику помещение, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. 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, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей внешней вводной инженерной сетью, подающей ресурс в многоквартирный дом.

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

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

** С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

1	Адрес многоквартирного дома	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Пятницкого д. 65а	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	36:34:0607014:230	
3	Серия, тип постройки	15453	
4	Год постройки	2013	
5	Степень износа по данным государственного технического учета	-----	
6	Степень фактического износа	-----	
7	Год последнего капитального ремонта	-----	
8	Количество этажей	25	
9	Наличие подвала	Подвал 3 уровня	
10	Наличие цокольного этажа	-----	
11	Наличие мансарды	-----	
12	Наличие мезонина	-----	
13	Количество квартир	117	
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		
15	Строительный объем	105497	куб. м
16	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	27179,8	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	9155,9	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	11079,4	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	6944,5	кв. м
17	Количество лестниц	4	шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1221,4	кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	2406,1	кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	-----	кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	2750	кв. м

22	<p>Сведения о земельных участках, на котором расположен многоквартирный дом:</p> <p>земельный участок кадастровый номер 36:34:0607014:35, общей площадью 1934,00 кв.м, принадлежащего Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №5417-06-09/мз от 28 июня 2006г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Воронежской области 14.08.2006г. за №36-36-01/163/-2006-179;</p> <p>-земельный участок кадастровый номер 36:34:0607014:43, общей площадью 520,00 кв.м., принадлежащего Застройщику на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности 36-АГ 701290 от 06.07.2012 г. на земельный участок;</p> <p>земельный участок кадастровый номер 36:34:0607014:228, общей площадью 296,00 кв.м, принадлежащего Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №2617-13/гз от 02 сентября 2013 г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Воронежской области 09.09.2013г. За №36-36-01/173/2013-676.</p>	<p>обременение отсутствует</p> <p>Обременение отсутствует</p> <p>Обременение отсутствует</p>
----	--	--

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	Монол. Ж/б плита	Хорошее
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич, бетонные блоки	Хорошее
3	Перегородки	Кирпич, бетонные блоки	Хорошее
4	Перекрытия	Монол. Ж/бетон	Хорошее
	чердачные	Монол. Ж/бетон	Хорошее
	междуэтажные	Монол. Ж/бетон	Хорошее
	подвальные	Монол. Ж/бетон	Хорошее
	(другое)		
5	Крыша	Мягкая кровля	Хорошее
6	Полы	Цем. Стяжка, пл	Хорошее
7	Проемы		
	окна	пластиковые	Хорошее
	двери	пластиковые	Хорошее
	(другое)		
8	Отделка		
	внутренняя	отделочные материалы с классом пожарной безопасности КМ1- КМ2	Хорошее
	наружная	Тонкозернистая и крупнозернистая декоративная штукатурка Caparol	Хорошее

	Стены общих коридоров	декоративная штукатурка, водэмульсионная окраска.	Хорошее
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	Распределительные телефонные сети проложены в виниловых трубах д.50 мм., сеть домофонов прикладывается совместно. Стойки радио и телевидения также в виниловой трубе д. 50 мм. в канале строительных конструкций. Емкость телефонного ввода-250 пар, количество абонентских точек - 160.	Исправны.
	сигнализация	В доме смонтирована система пожарной сигнализации на базе оборудования фирмы Болид. Основа системы является приёмно-контрольный прибор С200М, управляющий контроллерами С200КДЛ. Автоматические тепловые дымовые извещатели устанавливаются на потолке в количестве 128 шт. Состав оборудования: -автоматизированное рабочее место с программным обеспечением "Арм"Орион". -пульта контроля и управления С2000 М. - блока контрольно-пускового "С2000-КДЛ". -контроллер адресной двухпроводной линии связи "С2000-КДЛ". -резервный источник питания с аккумуляторными батареями.	Рабочее
	мусоропровод	Отсутствует	-
	лифт	2 лифта марки OTIS NEVA 02.2012 г. изг. грузоподъемность 500 кг.	Хорошее

	вентиляция	Приточно - вытяжная вентиляция П1,П2 с механическим побуждением смонтирована на автостоянках, лестничных клетках. В санузлах, кухнях, выполнена вентиляция в соответствии СНиП 31-01-2003 с естественным побуждением. Воздуховоды выполнены по ГОСТ 14918-80. Для обеспечения эвакуации людей в начальной стадии пожара предусмотрена аварийная противодымная вентиляция.	Хорошее
	Кондиционирование	Для повышения уровня комфортности проживания жильцов дома предусмотрена система кондиционирования. В доме применены мультizonные системы кондиционирования Toshiba SMMS-i поэтажно смонтированы блоки кондиционирования MAP1604HT8-E, всего наружных блоков 19 шт. В системе кондиционирования применены медные трубы: д,35-д19 мм с 5-го по 8-й этажи; д. 35-д 15 мм. с 9 по 12 этажт; 40-22 мм -с 13 по 15 этажи; 40-22 мм.- с 16 по 18 этажи; 19-35 мм. - сч 19 по 21 этажи.	Исправное.
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		

<p>электроснабжение</p>	<p>Система электроснабжения жилого дома 2-й категории надежности, противопожарные приемники-1 категории. Напряжение питающей сети 380/220 В.</p> <p>Электроснабжение дома предусмотрено от ТП двумя кабельными линиями, с общедомовым прибором учета в кол-ве 3 шт.</p> <p>Состав внутридомовых электрических сетей: трансформаторы 6-04 кв ТМЗ-1600/6/0,4 Кв - 2 шт., ПЕРЕД ТРАНСФОРМАТОРАМИ УСТАНОВЛЕНО РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО РУ – В КОЛИЧЕСТВЕ 6-ТИ ШКАФОВ КСО (рубильники, вакуумные переключатели, шинный мост-ПО ВЫСОКОЙ СТОРОНЕ), после трансформатора идёт распределительное устройство — РУ в количестве 11-ти шкафов, где установлено один секционный выключатель и два автоматических расцепителя. В каждом из одиннадцати шкафов установлено по два расцепителя на каждую эл. щитовую и котельную по двум вводам, электрощитовые №1, 2, 3, 4, 5 - 5 шт., Эл. щиты для систем кондиционирования - 6 шт., эл. щиты аварийные - 9 шт., эл. щиты пожарные - 4 шт., эл. щиты на котельную — 2 шт. эл. Щиты этажные жильё - 40 шт., Щиты этажные апартаменты - 10 шт., эл. Щиты этажные гост. - 17 шт., эл. щиты конференц-зала — 4 шт., эл. щиты ресторана - 17 шт. . Длина кабельных трасс - 36 км. Питание от КТП 110/6 осуществляется парой кабеля АБЛ-3-240 длиной 500 м. Для защиты электрических сетей установлены автоматы марки</p>	<p>Хорошее</p>
-------------------------	---	----------------

холодное водоснабжение	<p>Система холодного водоснабжения в соответствии СНиП2.0401-85.стояки 40 мм., горизонтальная разводка стальной трубой ф80 мм. с повысительными насосными станциями: на 1-ю зону (два насоса Hydro MPC-E 2CRE 32-5, запорная арматура — 6 шт.) и 2-ю зону (Hydro MPC-E 2CRE 20-5, запорная арматура — 5шт.),общедомовым приборам учета по холодной воде (МЕТЕР ВТ-80X)- 1 шт.. Трубопроводы системы ХВС смонтированы из полипропиленовых труб ф20 мм. - 455 м. ,ф25 мм. - 280 м..ф50 мм.-260 м.,ф63 мм. - 30 м.</p> <p>Трубопроводы стальные:водопроводных труб ф57 мм. - 55 м , ф65 мм., - 27 м., ф108 мм. - 200 м. Запорная арматура состоит из кранов шаровых ф15 мм. - 244 шт., ф20 мм.- 65 шт., задвижки чугунные ф50 мм.- 14 шт.</p> <p>В систему включены устройства внутриквартирного пожаротушения - 120 компл.</p>	Хорошее
------------------------	--	---------

горячее водоснабжение	<p>Система горячего водоснабжения дома обеспечивается модульной крышной котельной, состав оборудования котельной отражается отдельно .</p> <p>Состав системы ГВС: 1) повысительная насосная станция на котельную 1-й зоны (два повысительных насоса TP 50 830/2 с частотным преобразователем, манометры-10 шт., запорная арматура-12 шт. - трубопроводов системы ГВС - повысительная насосная станция на 1-ю зону (два повысительных насоса Hydro MPC-E 2CRE 20-5с частотным преобразователем, запорная арматура-9 шт.) ,трубы полипропиленовыеφ20 мм. - 3 90 м., φ25 мм. -380 м., φ32 мм. - 255 м., φ40 мм. - 955 м., φ50 мм. - 125 м., φ63 мм. - 11 -5 м.. Трубопроводы из стальных водогазопроводных труб φ32 мм. - 20 м., φ40 мм. - 225 м., φ57 мм. - 135 м.</p>	Хорошее
газоснабжение	<p>Газоснабжение модульной крышной котельной обеспечивается посредством централизованных поставок через фасадный газопровод д. 159 мм. Смонтирован индивидуальный узел учета газа.</p>	Хорошее.

	<p>отопление (от домовой котельной)</p>	<p>Двухтрубная вертикальная система отопления с горизонтальной разводкой плинтусного типа с нагревательными приборами "Универсал-ТБ" -272 шт, лестничные площадки МС 140- 36 шт. Предусмотрен индивидуальный тепловой пункт с автоматическим учетом тепловой энергии. Индивидуальные тепловые пункты:1) КТП-17 (пластинчатый теплообменник «Ридан» - 2 шт. , сдвоенный циркуляционный насос- по отоплению- 2 шт., подпиточные насосы -2 шт., регулятор температуры - 2 шт., приборы учёта тепла — 2шт., манотетры- 16 шт., термометры- 10 шт.), КТП-14 (пластинчатый теплообменник «Ридан» - 2 шт. , сдвоенный циркуляционный насос- по отоплению- 2 шт., подпиточные эл. магнитные клапана -2 шт., регулятор температуры -2 шт., приборы учёта тепла — 2шт., манотетры- 16 шт., термометры- 10 шт.), ИТП-12, (пластинчатый теплообменник «Ридан» - 1 шт. , сдвоенный циркуляционный насос- по отоплению- 1 шт. (1 сдвоенный, 1 одинарный), подпиточный эл. магнитный клапан -1 шт., регулятор температуры -1 шт., приборы учёта тепла — 1шт., манотетры- 8 шт., термометры- 5 шт.), эл. магнитный клапан</p>	<p>Хорошее</p>
--	---	---	----------------

Водоотведение	<p>Система водоотведения дома смонтирована в соответствии СНиП 3.01.05-85. Стояки канализации смонтированы из полипропиленовых труб ф110 мм. Горизонтальная разводка канализации по этажам смонтирована полипропиленовых труб ф50 мм. Водоотведение во внешние сети канализации осуществляется посредством выпусков ф110 мм. -1 шт., ф160-6 шт.</p> <p>Канализационная насосная станция предусмотрена: под кафе- 1бак с 2-мя насосами; под рядовой секцией-1 бак с 2-мя насосами, под прачечной 1 бак с 2-мя насосами.</p> <p>На автопарковке 1 уровня предусмотрена дренажная канализация с двумя насосами. Трубопроводы канализации изготовлены из полипропиленовых труб д. 110 мм. - 130 м., д 50 мм. - 372 м. Количество выпусков д.150 мм. - 6 шт., д. 100 мм. - 1 шт. Для откачки ЖБО тяжелой консистенции установлены 2 фекальных насоса DAV PUMP ZIA GRINDER - 1800-4 - 1236? производительностью 2.9 куб.м/час.</p>	
---------------	--	--

	<p>Система пожаротушения</p>	<p>В доме применяется автоматическая спринклерская установка водяного пожаротушения, предназначенная для обнаружения, тушения пожара и выдачи сигнала пожарной тревоги в помещение охраны объекта. Установка пожаротушения смонтирована на втором этаже типа АМНС 180-40/1С-100 состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основного (пожарные насосы) К 100-65-200а - 3 шт. - резервное электропитание. - Узел управления установки УУ-С100/1,6В_ВФ.04, исп. 1, Ду-100 мм. - Узел подсоединения передвижной пожарной техники УППТ. Аналогичные установки пожаротушения смонтированы под кафе "Лайт" и напротив баковой в угловой секции. 	
--	------------------------------	---	--

	Система дымоудаления	<p>На случай возникновения пожара в доме предусмотрены система дымоудаления ДУ-4 с механическим побуждением дымоудаления, с системой подпора Пд3 и Пд4, Воздуховоды систем противодымной приточной и вытяжной вентиляции выполнены по классу П. Отвод дыма из общего коридора жилого этажа, на котором возник пожар, осуществляется по кирпичной шахте через клапан КПД-4, с помощью радиального вентилятора ДУ 1, типа ОСА 400-6,3-30 размещенного в вытяжной венткамере. В лифтовые шахты осуществляется подача наружного воздуха радиальными вентиляторами систем ПД 1, ПД 2, ОСА 400-6,3-30 размещенных в приточных венткамерах. Радиальные вентиляторы -4 шт. Приточные радиальные вентиляторы - 4 шт. Клапан КПД-4 - 22 шт, подпиточный насос- 1 шт.</p>	Рабочее
11	Крыльца	<p>Три крыльца, ж\б монолит, облицованы керамической плиткой, оснащены металлическими перилами из нержавеющей стали. Одно крыльцо оборудовано наклонным пандусом.</p>	Хорошее.
12	Другое		

Собственники

Синица Сергей Сергеевич

Управляющая организация

Джуков Д.А.



Приложение №3 К договору управления
№ 2 от 29 04 2015г.
МКД № 65 А, ул. Пятницкого, г. Воронеж.

ПЕРЕЧЕНЬ

коммунальных услуг, предоставляемых ООО УК «Пятницкого 65А» МКД по адресу г. Воронеж ул. Пятницкого 65а (на 2015-2016год)

Коммунальные услуги:

- Электрoэнергия - по тарифам поставщика.
- Холодное водоснабжение - по тарифам поставщика.
- Водоотведение (канализация) - по тарифам поставщика.
- Горячее водоснабжение — тариф УРТ по В.О.
- Отопление — тариф УРТ по В.О.

Расчёты по услугам производятся расчётным путём, исходя из показаний приборов учёта. В случае отсутствия приборов учёта, на основании нормативов потребления, утверждённых органами государственной власти РФ.

Собственники



Управляющая организация



/Жуков Д.А./

Приложение №4 К договору управления от 29.04.2015г.
МКД № 65 А, ул. Пятницкого, г. Воронеж.

"Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД № 65 А ул. Пятницкого, г Воронеж".

1. Общие положения.

В силу ч. 3 ст. 30 ЖК РФ «Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного жилого помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Оплата жилья собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, в котором не создано объединение собственников, включает в себя внесение платы за:

- 1) Содержание общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъездов, крыши.
- 2) Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учёта, а также технических помещений.

2. Определение состава общего имущества.

2.1 Состав общего имущества определяется:

а) собственниками жилых помещений в многоквартирном доме-в целях выполнения обязанностей по содержанию общего имущества.

2.2 В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

- а) Помещения в многоквартирном доме не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения в этом доме, помещения общего пользования, лестницы. Площадки, лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, чердаки, технические этажи (включая встроенные гаражи и площадки автотранспорта, мастерские, технические чердаки и технические подвалы.)
 - б) Крыши с ограждающими и несущими конструкциями многоквартирного дома (включая фундаменты, стены, плиты перекрытий, и иные плиты, несущие колонны, и иные ограждающие и несущие конструкции.
 - в) Механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения.
 - г) Земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета.
 - д) Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации, благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, котельные, тепловые пункты, системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, предназначенные для обслуживания одного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сбора ТБО.
 - е) Внутридомовые электрические сети, системы газоснабжения, вентиляции, водоотведения.
- Границей балансовой принадлежности систем жизнеобеспечения дома, и границей эксплуатационной ответственности является внешняя граница стен многоквартирного дома.

3. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирных жилых домов определяется с учетом конструктивных особенностей и состава общего имущества многоквартирного жилого дома (наличия и состава внутридомовых инженерных систем жизнеобеспечения дома).

3.2. Контроль за состоянием общего имущества многоквартирного жилого дома обеспечивается проведением текущих и плановых осмотров строительных конструкций. Инженерных коммуникаций, оборудования, внутридомовых электрических сетей, по результатам аварийно-диспетчерской службы.

Техническим осмотрам не реже двух раз в год подлежат:

1. Строительные конструкции дома от фундамента до кровли, технические подвалы и чердаки.
2. Вентиляционные каналы и шахты и, при наличии: кондиционеры, оборудование вентиляционных систем.
3. Системы горячего и холодного водоснабжения, канализация.
4. Системы отопления (включая индивидуальный источник тепловой энергии.)
5. Газоходы, при наличии газового оборудования.
6. Все устройства мусоропроводов.
7. Общедомовые электрические сети с этажными щитками, с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений.
8. Вводные ВРУ с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих устройств.
9. Электродвигатели оборудования инженерных систем с подтяжкой контактов и заземлений.
10. Освещение мест общего пользования с заменой ламп и стартеров.
11. Радио-и телеустройства на кровлях, чердаках и лестничных площадках.
12. Техническое обслуживание стационарных электроплит.

4. Работы по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.

- 4.1. Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов.
- 4.2. Герметизация стыков стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и покраска фасадов.
- 4.3. Заделка швов и трещин перекрытий, укрепление, окраска.
- 4.4. Ремонт гидроизоляции кровли, замена водосточных труб.
- 4.5. Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений,
- 4.6. Восстановление и ремонт мелких участков лестниц, крылец, козырьков над входами.
- 4.7. Заделка и восстановление отдельных участков полов мест общего пользования.
- 4.8. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение стгонов, сальниковых набивок, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях.)
- 4.9. Устранение незначительных неисправностей в системе отопления, ГВС (устранение течи в трубопроводах, приборах, арматуре, очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, теплообменников.)
- 4.10. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (мелкий ремонт электропроводки, ремонт штепсельных розеток, выключателей, замена ламп и стартеров.)
- 4.11. Прочистка канализационного лежачка,
- 4.12. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 4.13. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
- 4.14. Мелкий ремонт входных дверей с установкой доводчиков, пружин.

- 4.15. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
4.16. Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения.

5. Работы выполняемые при подготовке домов к весенне-летнему периоду.

- 5.1. Укрепление водосточных труб, колен, воронок.
5.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
5.3. Консервация системы отопления, с предварительной промывкой и испытанием.
5.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
5.5. Ремонт просевших отмосток.
5.6. Укрепление флагодержателей.
5.7. Осмотр и мелкий ремонт кровли.

6. Работы выполняемые при подготовке жилых домов к эксплуатации в осенне-зимний период.

- 6.1. Утепление оконных и балконных проемов.
6.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
6.3. Утепление входных дверей.
6.4. Утепление чердачных перекрытий.
6.5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6.6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6.7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей, продухов.
6.8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
6.9. Ремонт, промывка и испытание, регулировка, системы отопления.
6.10. Утепление бойлеров. 6.11.
6.11. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов. 6.12.
6.12. Замена разбитых стекол и дверей вспомогательных помещений. 6.13.
6.13. Проверка состояния продухов в цоколях здания. 6.14.
6.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
6.15. Ремонт и утепление входных дверей.

7. Прочие работы.

- 7.1. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
7.2. Подготовка здания к праздникам.
7.3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
7.4. Очистка кровли от мусора и грязи.
7.5. Удаление с крыши снега, наледи, сосулек.
7.6. Уборка и очистка придомовой территории от листьев и грязи, снега.
7.5. Организация сбора и вывоза ТБО.
7.8. Уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений.
7.9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли.
7.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и разгрузочных площадок.
7.11. Подсыпка пешеходных дорожек песком.
7.12. Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха.
7.13. Техническое обслуживание пожарно-охранной сигнализации и средств пожаротушения.

Все работы по ремонту и содержанию внутриквартирных коммуникаций собственники жилых помещений выполняют за свой счет, при необходимости с привлечением специализированных предприятий.

Настоящее Приложение разработано на основании Постановлений Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.; № 290 от 13.04.2013 г.; №170. от 01.10.2003 г.; ст.30 ЖК РФ.

Собственники



Управляющая компания




**Приложение №5 К договору управления
от 29.04.2015г. МКД № 65 А, ул. Пятницкого, г. Воронеж.**

**Перечень
работ по управлению многоквартирным
домом № 65 А ул. Пятницкого.**

1. Прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках, нанимателях и арендодателях помещений в МКД.
3. Разработка (с учетом минимального перечня) перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (далее - перечень услуг и работ);
4. Регистрационный учёт граждан по месту жительства и пребывания.
5. Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
6. Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
7. Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Собственников) в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
8. Обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества Собственников и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;
9. Организация рассмотрения общим собранием Собственников (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением МКД, в том числе:
 - уведомление Собственников о проведении собрания;
 - обеспечение ознакомления Собственников с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
 - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
 - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
 - документальное оформление решений, принятых собранием;
 - доведение до сведения Собственников решений, принятых на собрании;
10. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
 - определение способа оказания услуг и выполнения работ;
 - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
 - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для Собственников;
 - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников;
 - заключение с Собственниками и пользователями помещений в МКД договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
 - заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ);
 - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД;
 - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества

в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное; оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников;

11. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;

12. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- оформление платежных документов и направление их Собственникам и пользователям помещений в МКД;
- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ;

13. Обеспечение контроля Собственниками за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению МКД, в том числе:

- предоставление Собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению МКД с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления МКД;
- раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации;
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в МКД;
- обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при приемке.

Собственники



Управляющая компания



