

ДОГОВОР УК-104вЛ
управления многоквартирным домом

г. Обнинск Калужской области

«20» мая 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Ефимовой Инги Олеговны, действующей на основании Устава, и **Председатель Совета Дома Белоусова Валерия Александровна** многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: **г. Обнинск, проспект Ленина, дом 104В,** именуемый в дальнейшем «Собственник» в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, действующая в интересах Собственников на основании Решений общих собраний Собственников от 19 апреля 2013 года и от 16 июля 2013 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник поручает, а управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу:

г. Обнинск, проспект Ленина, дом 104В,

(далее – многоквартирный дом).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

1.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 30 дней с момента его подписания;

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

С целью предоставления коммуналь- ных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

2.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.6. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.1.7. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.8. Информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за пять дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.9. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.1.12. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет в соответствии с Приложением № 5 к настоящему договору о выполнении Договора за истекший год не позднее 30 дней до окончания отчетного года.

2.1.13. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования многоквартирного дома.

2.1.14. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

2.1.15. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

2.1.16. Подготовить предложения Собственнику о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.17. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.

2.1.18. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.19. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.1.20. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 3.3.7. настоящего договора

2.2.4. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.

2.2.5. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

2.2.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников

2.2.8. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.9. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома .

2.2.10. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.2.11. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

2.3.3. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодель-

ных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.6. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

2.3.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.9. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.10. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.11. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.12. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.1.14. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или)

с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

2.4.7. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.4.8. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.9. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.4.10. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем заслушивания на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома ежегодного отчета в соответствии с настоящим договором о выполнении Договора Управляющей организацией за предыдущий год.

2.4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

3.6. 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. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома в установленном действующим законодательстве порядке определили размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, данный размер определяется в соответствии Приложением № 6 к настоящему договору.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета в соответствии с установленным порядком, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. 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 № 307 от 23.05.2006 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.8. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.9. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Собственник жилого помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию вне очередного общего собрания несет Собственник жилого помещения – инициатор его созыва.

5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

6.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

6.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

6.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

6.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.
- неправомерные действия Собственника.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет **1 (один) год**. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

7.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 30 дней.

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

7.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений, а в отсутствие такового – в орган, осуществляющий контроль за сохранением и использованием жилищного фонда.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**ПОДПИСИ СТОРОН:****Управляющая организация:**

ООО «Региональная Управляющая Компания»

адрес: 249038, Калужская обл., г. Обнинск,
Самсоновский проезд, д. 10

ИНН: 4025413335

КПП: 402501001

Р/счёт: 40702810322230101414

в ОСБ № 7786 г. Обнинска

К/счёт: 30101810100000000612

в РКЦ г. Обнинска

БИК: 042908612

Собственник:

Председатель Совета Дома

Белоусова Валерия Александровна

Паспорт 29 02 : 580932

Выдан 12 ноября 2002 г.

ОВД Боровского р-на

Калужской области

Адрес регистрации :

г. Обнинск, Калужской обл.,

пр-т Ленина, дом 104В, кв. 61



/И. О. Ефимова/

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'В.А. Белоусова'.

/ Белоусова В.А. /

Режим работы:

Понедельник – пятница с 08.00 до 17.00

Перерыв на обед: с 12.00 до 13.00

Администрация, Бухгалтер: (484)392-50-60 , г. Обнинск, Самсоновский проезд, д. 10

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
от «20»мая 2015г. № УК-104вЛ

**Характеристика многоквартирного дома
№ 104В по пр-т Ленина, город Обнинск**

Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора

- 1) общая площадь жилых и нежилых помещений 7044,90 кв.м.;
- 2) кадастровый номер дома 40:27:030201:81;
- 3) серия нет;
- 4) год постройки 2008 год;
- 5) год последнего комплексного капитального ремонта не проводился;
- 6) годы последних выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома не проводился;
- 7) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет;
- 8) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома ветхим нет;
- 9) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома нет кв.м.;
- 10) кадастровый номер земельного участка нет.

Управляющая организация
Ефимова Инга Олеговна
М.П.



Председатель Совета Дома
Белусова Валерия Александровна

1. Общие сведения

№	Наименование показателя	Значение показателя
1	Общая площадь помещений	7044.90
2	В том числе жилых помещений	6582.70
	— нежилых помещений	462.20
	— помещений общего пользования	1408.60
3	Кадастровый номер участка	40:27:030201:81
4	Год ввода в эксплуатацию	2008
5	Состояние	исправный
6	Домом управляет	ООО "Региональная УК"

2. Общая характеристика

№	Наименование показателя	Значение показателя
1	Серия, тип проекта	индивидуальный проект, 1-но секционный дом с подземным паркингом
2	Описание местоположения	г. Обнинск, Калужской области
3	Индивидуальное наименование дома	ул. Ленина, д.104В
4	Тип жилого дома	Многоквартирный дом
5	Год ввода в эксплуатацию	2008
6	Материал стен	Блочные
7	Тип перекрытий	Железобетонные
8	Этажность	15
9	Количество подъездов	1
10	Количество лифтов	2
11	Общая площадь, м2	7044.90
12	Площадь жилых помещений всего, м2	6582.70
	— Частная	6582.70
	— Муниципальная	0.00
	— Государственная	0.00
13	Площадь нежилых помещений, м2	462.20
14	Площадь участка, м2	5532.00
15	Площадь придомовой территории, м2	4235.80
16	Инвентарный номер	0
17	Кадастровый номер участка	40:27:030201:81
18	Количество квартир	86
19	Количество жителей	173
20	Количество лицевого счетов	86

21	Конструктивные особенности дома	Крыша - мягкая, рулонная; фасад - панели; фундамент - свайный; балконы/лоджии - ж/б плиты
22	Удельная тепловая характеристика здания	
	— фактический удельный расход, Вт/М3Сград	0.00
	— нормативный удельный расход, Вт/М3Сград	0.00
23	Класс энергоэффективности	A
24	Дата проведения энергетического аудита	01.06.2015
25	Дата начала приватизации	01.04.2008

3. Состояние дома

№	Наименование показателя	Значение показателя
1	Общая степень износа	7.00%
2	Степень износа фундамента	7.00%
3	Степень износа несущих стен	7.00%
4	Степень износа перекрытий	7.00%

4. Конструктивные элементы дома

№	Наименование показателя	Значение показателя
Фасад		
1	Площадь фасада общая, м2	6911.80
2	Площадь фасада оштукатуренная, м2	136.07
3	Площадь фасада неоштукатуренная, м2	6775.73
4	Площадь фасада панельная, м2	0.00
5	Площадь фасада, облицованная плиткой, м2	0.00
6	Площадь фасада, облицованная сайдингом, м2	0.00
7	Площадь фасада деревянная, м2	0.00
8	Площадь утепленного фасада с отделкой декоративной штукатуркой, м2	0.00
9	Площадь утепленного фасада с отделкой плиткой, м2	0.00
10	Площадь утепленного фасада с отделкой сайдингом, м2	0.00
11	Площадь отмостки, м2	128.30
12	Площадь остекления мест общего пользования (дерево), м2	0.00
13	Площадь остекления мест общего пользования (пластик), м2	0.00
14	Площадь индивидуального остекления (дерево), м2	0.00
15	Площадь индивидуального остекления (пластик), м2	600.00
16	Площадь металлических дверных заполнений, м2	8.00

	Площадь иных дверных заполнений, м2	127.40
	Год проведения последнего капитального ремонта	не проводился
Кровля		
19	Площадь кровли общая, м2	895.10
20	Площадь кровли шиферная скатная, м2	0.00
21	Площадь кровли металлическая скатная, м2	0.00
22	Площадь кровли иная скатная, м2	0.00
23	Площадь кровли плоская, м2	895.10
24	Год проведения последнего капитального ремонта кровли	не проводился
Подвал		
25	Сведения о подвале	эксплуатируемый
26	Площадь подвальных помещений (включая помещения подвала и техподполье, если оно требует ремонта), м2	1638.60
27	Год проведения последнего капитального ремонта подвальных помещений	не проводился
Помещения общего пользования		
28	Площадь помещений общего пользования, м2	1408.60
29	Год проведения последнего ремонта помещений общего пользования	не проводился
Мусоропроводы		
30	Количество мусоропроводов в доме	1
31	Год проведения последнего капитального ремонта мусоропроводов	не проводился

5. Инженерные системы

№	Наименование показателя	Значение показателя
Система отопления		
1	Тип	центральное
2	Количество элеваторных узлов системы отопления	2
3	Длина трубопроводов системы отопления, м	800.02
4	Год проведения последнего капитального ремонта системы отопления	не проводился
5	Количество точек ввода отопления	1
6	Количество узлов управления отоплением	3
7	Количество общедомовых приборов учета отопления	2
8	Отпуск отопления производится	по показаниям общедомовых ПУ
Система горячего водоснабжения		

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
от «20»мая 2015г. № УК-104вЛ

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме №
104В по проспекту Ленина город Обнинск**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Расшифровка тарифа, в руб.
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	<u>Один</u> раз(а) в неделю	Но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	<u>Два</u> раз(а) в неделю	
3.	<u>Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода</u>	<u>Два раз(а)</u> в месяц	
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	<u>Два</u> раз(а) в год	
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	<u>Два</u> раз(а) в год	
6.	Уборка чердачного и подвального помещений	<u>Один</u> раз(а) в год	
7.	Подготовка зданий к праздникам	<u>Четыре</u> раз(а) в год	
II Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома			
8.	Подметание земельного участка в летний период	<u>Пять</u> раз в неделю	
9.	Полив тротуаров	По мере необходимости	
10.	Уборка мусора с газона, очистка урн	<u>Пять</u> раз в неделю	
11.	<u>Уборка мусора на контейнерных площадках</u>	<u>Пять</u> раз в неделю	
12.	Полив газонов	По мере необходимости	
13.	Стрижка газона	По мере необходимости	
14.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости	
15.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элемен-	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период	

	тов благоустройства			
16.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	<u>Два</u> раз в неделю		
17.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее <u>трех</u> часов после начала снегопада		
18.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
19.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
20.				
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
21.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно		
22.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
23.				
IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
24.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	<u>Два</u> раз(а) в год		
25.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмонок	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне- летний период		
26.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
27.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального 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 дома в осенне-зимний период		
28.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне- зимний период		
29.				
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
30.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка <u>плановое</u> Проверка исправности канализационных вытяжек <u>плановых</u> проверок в год Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах <u>плановых</u> проверок в год Проверка заземления оболочки элек-		

		трокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов Два раза в год		
31.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
32.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки 9 шт.		
33.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно		
34.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно		
35.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
36.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов		
37.				
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
38.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение минут; на системах канализации в течение минут; на системах энергоснабжения в течение минут после получения заявки диспетчером		
39.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли сутки(ок) Нарушение водоотвода сутки(ок) Замена разбитого стекла сутки(ок) Неисправность освещения мест общего пользования суток Неисправность электрической проводки оборудования часов Неисправность лифта часов с момента получения заявки		
VII. Прочие услуги				
40.	Дератизация	раза в год		
41.	Дезинсекция	раза в неделю		

Управляющая организация
Ефимова Инга Олеговна



И.Ефимова

Председатель Совета Дома

Белоусова Валерия Александровна

В.Белоусова

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
от «20»мая 2015г. № УК-104ВЛ

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества
собственников помещений жилого дома
по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, пр-т Ленина, дом 104В**

Наименование работ	Периодичность
Прочистка водостока от засорения	По мере необходимости
Мелкий ремонт входных дверей	По мере необходимости
Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в неделю
Влажная уборка лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Протирка пыли с колпаков светильников, отопительных приборов, подоконников, почтовых ящиков в помещениях общего пользования	1 раз в год
Мытье и протирка стен, дверей, окон в помещениях общего пользования	1 раз в год
Уборка подвального помещения	1 раз в год
Уборка снега перед входом в подъезд, ликвидация наледи, посыпка песком	По мере необходимости
Уборка земельного участка, входящего в состав общедомового имущества	По мере необходимости (из расчета 1 раз в 3 дня)
Чистка урн	1 раз в сутки
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Очистка проездов от снега на участке, входящем в состав общего имущества	По мере необходимости (из расчета 1 раз в 3 дня)
Окос придомовой территории	2 раза в год
Подрезка кустарников, сучьев, спиливание старых деревьев	По мере необходимости
Плановый- 2 раза в год и внеплановый - по мере необходимости	По мере необходимости
Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек	По мере необходимости
Регулировка и набивка сальников	По мере необходимости
Уплотнение сгонов	По мере необходимости
Испытание систем центрального отопления	1 раз в год
Промывка систем отопления	1 раз в год
Отключение радиаторов при их течи	По мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	По мере необходимости
Пробивка засоров канализационных труб	По мере необходимости
Замена перегоревших лампочек	По мере необходимости
Устранение повреждений на электрических сетях (соединение электрических проводов, протяжка и зачистка контактов, замена переключателей)	По мере необходимости
Снятие показаний счетчиков в местах общего пользования	1 раз в месяц
Освещение мест общего пользования	Ежемесячно
Заделка свищей, зачеканивание растресканных труб на трубопроводах	По мере необходимости
Обслуживание вентиляционных каналов	По графику
Аварийно- диспетчерское обслуживание	Постоянно
Дератизация и дезинсекция	1 раз в год
Управление и организация предоставления коммунальных услуг по дому	В течение действия договора управления

Примечание: Таблица Приложения заполняется Управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей Многоквартирного дома, размеров финансирования собственниками. Таблица должна быть заполнена в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

Управляющая организация
Ефимова Инга Олеговна
М.П.



Председатель Совета Дома
Белоусова Валерия Александровна

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
от «20»мая 2015г. № УК-104ВЛ

**Сведения о доле собственника в многоквартирном доме
№ 104В по пр-т Ленина, город Обнинск**

№ п/п	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (м.кв.)	Жилая площадь квартиры (м.кв.)	Доля собственника в помещении по правоустанавливающему документу (доля, процент, м.кв.)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствующем документе)
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация
Ефимова Инга Олеговна
М.П.



Председатель Совета Дома
Белюсова Валерия Александровна

Приложение № 5

к договору от «01»мая 2015г. № УК-104ВЛ

**Структура расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома
пр-т Ленина дом 104, город Обнинск**

1. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
2. Осмотры технического состояния объекта с последующими устранением выявленных нарушений.
3. Обеспечение пожарной безопасности.
4. Аварийное обслуживание.
5. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
6. Уборка дворовой территории.
7. Высадка цветов, кустарников, саженцев во дворе и уход за ними.
8. Косметический ремонт и уход за детскими дворовыми площадками, хозяйственными площадками, дворовыми местами для отдыха взрослых (лавочки, беседки и прочие малые формы).
9. Сбор и вывоз мусора (содержание мусоропроводов).

Расчет

стоимости содержания и ремонта общего имущества жилого помещения

№ п/п	Статьи расходов	Плата для населения за 1 кв.м. в месяц
1.1	Содержание придомовой территории и благоустройство (покос газона, механизир-я и ручная уборка снега, зеленые насаждения)(*).	1,96
1.2	Содержание мест общего пользования, мусоропроводов, деритизация(*).	2,21
1.3	Инженерное техобслуживание тепловых, водомерных, ВРУ узлов. Программное обеспечение	0,92
1.4	Сантехническое техобслуживание инженерного общедомового оборудования (водопроводных, канализационных, теплофикационных сетей)(*).	1,36
1.5	Содержание расчетного центра (паспортистка, бухгалтеры, управление)	1,55
1.6	Освещение мест общего пользования(обслуживание ВРУ, электроснабжение дома)(*).	0,69
1.8	Содержание и ремонт жилья всего:	8,69
	Текущий ремонт	2,65
	Вывоз мусора	0,69

(*) затраты на зарплату, налоги, материалы инвентарь, спецодежда.

Аварийное обслуживание производится ЕАДС (Единой аварийной диспетчерской службой)

Председатель Совета Дома

Белоусова В.А.

Управляющая организация

Директор ООО «Региональная Управляющая Компания»

Ефимова Инга Олеговна



Приложение № 6
к договору управления многоквартирным домом
от «20» мая 2015г. № УК-104ВЛ

**Стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту жилого помещения и коммуналь-
ные услуги многоквартирного дома по адресу проспект Ленина д. 104В**

№ п/п	Виды платежа	Стоимость
1	2	3
1	Содержание жилья	8,69 (за 1 м ²)
2	Текущий ремонт	2,65 (за 1 м ²)
3	Вывоз мусора	1,25 (за 1 м ²)
4	Лифт	1,66 (за 1 м ²)
Коммунальные услуги		
1	Отопление	1469,10 (руб./Гкал)
2	Вода горячая	127,13 (за 1 м ³)
3	Вода холодная	16,93 (за 1 м ³)
4	Водоотведение	15,29 (за 1 м ³)
Дополнительные услуги		
3	Дежурный по дому	6,00 руб. кв.м.

Управляющая организация

Ефимова Инга Олеговна
М.П.



Председатель Совета Дома

Белоусова Валерия Александровна