

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Белгород

«___» _____ 20__ г.

Собственник(и) помещений в многоквартирном доме

№120Б по улице Садовая, г.Белгорода, квартира №

(адрес, место расположения многоквартирного жилого дома)

в лице

(ф.и.о. собственников)

действующий(ие) на основании правоустанавливающего документа права собственности, именуемые в дальнейшем «Собственник(и)», с одной стороны и ООО «Сервисная компания «Восход», в лице директора Козлитина Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Настоящий договор согласован и заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома (протокол от «___» _____ 201__ года №___).

1.2. Условия настоящего договора, определенные решением общего собранием собственников многоквартирного жилого дома от «___» _____ 20__ года №___ и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние в настоящем договоре определяется нормами жилищного законодательства, техническим паспортом объекта, в пределах границ эксплуатационной ответственности и указан в **Приложении №1** к настоящему Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме управлению многоквартирным домом установлен в **Приложении №2** к настоящему Договору.

1.6. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги определенные в п. 1.5. настоящего Договора, в пределах поступивших денежных средств.

1.7. Коммунальные услуги предоставляются Собственнику в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома

№120Б по улице Садовая, г.Белгорода,

(адрес, место расположения многоквартирного жилого дома)

2.1.2. В соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 г. обеспечить конфиденциальность полученных от собственников персональных данных физического лица, а также их безопасность при обработке.

2.1.3. Обеспечить предоставление Собственнику услуги и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах фактически полученных от Собственников объемов денежных средств.

2.1.4. Организовать работы в порядке и объеме, указанном в **Приложении №2** к настоящему Договору.

2.1.5. Предоставлять услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.7. Представлять Собственнику ежегодный письменный отчет по затратам за услуги и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в срок не позднее «31» числа по истечении двух месяцев, следующих за отчетным за периодом. Отчет размещается на официальном сайте www.vosход-31 или стенде в помещении Управляющей организации.

2.1.8. Выполнять текущие, сезонные и внеочередные осмотры общего имущества в установленном законом порядке и периодичностью. Оформлять акты осмотров общего имущества, вести журнал осмотров общего имущества.

2.1.9. Ежегодно на основании актов осеннего и весеннего осмотров подготавливать план текущего ремонта общего имущества многоквартирном доме.

2.1.10. Проводить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с планом текущего ремонта общего имущества многоквартирного года по истечении 5 лет на основании собранных денежных средств.

2.1.11. На основании отдельных договоров обеспечивать выбор исполнителей услуг и работ по предоставлению дополнительных услуг на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно, определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

2.2.3. При наличии задолженности по оплате помещения, в соответствии с условиями договора, взыскивать в установленном законном порядке с Собственника сумму задолженности по оплате договора, а также пеню в размере определенную ЖК РФ.

2.2.4. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, при недостаточности средств, полученных в качестве платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, используя собственные средства, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ. Непринятие указанных мер при недостаточности средств, полученных от Собственников в качестве платы, не может быть основанием претензий к Управляющей организации.

2.2.5. Использовать помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Содержать собственное помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пользования газом, соблюдать правила пользования сантехническим и иным оборудованием.

2.3.2. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества, расходах на коммунальные услуги, отпущенные на общедомовые нужды, соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности, путем внесения ежемесячной платы.

2.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.4. Обеспечивать своевременную подачу заявок в диспетчерскую Управляющей организации по телефону: **26-15-38**, а так же аварийной службы **32-00-02**, о неисправностях в инженерных

внутриквартирных коммуникациях и коммуникациях жилого помещения, приборов учета, сантехнического оборудования, о других факторах, влияющих на размер оплаты услуг и исполнение функций по обслуживанию и управлению жилым домом, для немедленно принятия возможных мер по устранению аварийных неисправностей.

2.3.5. Предоставлять доступ в жилое помещение работников Управляющей организации для выполнения ремонта общедомового инженерного оборудования, устранения аварий, проведения технического осмотра коммуникаций, составления акта обследования жилого помещения.

2.3.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, и других местах общего пользования, и на прилегающей к многоквартирному жилому дому территории, не допускать загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, подъездных путей для специальных автомобилей.

2.3.7. Выносить мусор, пищевые и иные бытовые отходы в места, специально для этого предназначенные.

2.3.8. Содержать в исправности и производить при необходимости ремонт за счет собственных средств почтовый ящик и проверять поступающую в него корреспонденцию на наличие в ней единого платежного документа (ЕПД) и других документов, исходящих от Управляющей организации.

2.3.9. Собственники помещений предоставляют Управляющей организации помещения, технические помещения (комнаты консьержек, проходы и т.д.), относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения последней своих обязанностей по исполнению настоящего договора.

2.3.10. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутрименовых электросетей (1,5 кВт).

2.3.11. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории, на расстоянии, меньше, чем 5 метров от стены дома.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. При выявлении недостатков в работе или оказанных услугах по вине Управляющей организации, требовать от последнего безвозмездного устранения таких недостатков либо возмещения расходов по устранению этих недостатков.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Стоимость работ по содержанию общего имущества указанного в п.1.1. настоящего договора устанавливается на основании решения собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с калькуляцией себестоимости текущего ремонта, благоустройства и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, и составляет: управление и содержание, текущий ремонт общего имущества 14 руб. 53 коп.; содержание лифтов и лифтового оборудования 3 руб. 48 коп., всего 18 руб. 01 коп. в месяц за 1 м² занимаемого собственником помещения.

3.2. Информацию об изменении размера платы за содержание и обслуживание на очередной календарный год Исполнитель направляет в срок не позднее 10 календарных дней.

3.3. В случае вступления в силу иных нормативных правовых актов, обязывающих включить в состав платы за содержание жилого помещения расходы на коммунальные ресурсы (услуги) израсходованные в местах общего пользования МКД (в процессе содержания общего имущества или израсходованные на общедомовые нужды), в состав платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату таких ресурсов (услуг). Стоимость таких расходов определяется способом указанным в пункте 3.4. настоящего раздела.

3.4. Размер расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется как объем (количество) указанных коммунальных ресурсов (услуг) соответствующий нормативу потребления, умноженный на тариф (стоимость) единицы объема (количества) таких коммунальных ресурсов (услуг), действующий в период, за который начисляется плата за жилое помещение (далее – стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды).

3.5. Размер месячной платы за жилое/нежилое помещение с момента начала действия Договора с _____ 2020 года до 01 июля 2021 года составляет 18 рублей 01 коп. за 1 м.кв. занимаемого собственником помещения (далее – Размер платы 1-й период).

Размер месячной платы за жилое помещение в течение второго периода действия договора (с 01 июля 2021г. до 01 июля 2022г.) составляет: Размер платы 1-й период умноженный на индекс инфляции на жилищные услуги за 2020 год, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (далее – Размер платы 2-й период).

В случае наступления условий, указанных в пункте 3.3. настоящего раздела, во втором периоде срока действия Договора и размера платы 2-го периода (с 01 июля 2021г. до 01 июля 2022г.) размер месячной платы за жилое помещение составляет: Размер платы 2-й период плюс стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды (далее так же – Размер платы 2-й период).

Размер месячной платы за жилое помещение в течение третьего года действия договора (с 01 июля 2022г. до 01 июля 2023г.) составляет: Размер платы 2-й период умноженный на индекс инфляции на жилищные услуги за 2021год, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (далее – Размер платы 3-й период).

В случае наступления условий, указанных в пункте 3.3. настоящего раздела, в третьем периоде срока действия Договора и размера платы 3-го периода (с 01 июля 2022г. до 01 июля 2023г.) размер месячной платы за жилое помещение составляет Размер платы 3-й период плюс стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды (далее так же – Размер платы 3-й период).

Размер месячной платы за жилое помещение в течение четвертого года действия договора (с 01 июля 2023г. до 01 июля 2024г.) составляет: Размер платы 3-й период умноженный на индекс инфляции на жилищные услуги за 2022год, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (далее – Размер платы 4-й период).

В случае наступления условий, указанных в пункте 3.3. настоящего раздела, в четвертом периоде срока действия Договора и размера платы 4-го периода (с 01 июля 2023г. до 01 июля 2024г.) размер месячной платы за жилое помещение составляет: Размер платы 4-й период плюс стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды (далее так же – Размер платы 4-й период).

Размер месячной платы за жилое помещение в течение пятого года действия договора (с 01 июля 2024г. до 01 февраля 2025г.) составляет: Размер платы 4-й период умноженный на индекс инфляции на жилищные услуги за 2023год, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области.

В случае наступления условий, указанных в пункте 3.3. настоящего раздела, в пятом периоде срока действия Договора и размера платы 5-го периода (с 01 июля 2024г. до 01 февраля 2025г.) размер месячной платы за жилое помещение составляет: Размер платы 5-й период плюс стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды (далее так же – Размер платы 5-й период).

В случае, если Договор пролонгируется на следующие сроки и условия, указанные в пункте 3.3. настоящего раздела не вступили в силу до _____ 2025 года, а вступили в силу позднее, то размер месячной платы за жилое помещение, действующий на момент наступления условий, указанных в п. 5.1.1. будет составлять: Размер платы за жилое помещение, действующий в таком периоде, плюс стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды. При этом размер платы за жилое помещение в действующем периоде (с 01 июля текущего года до 01 июля следующего года) будет составлять: Размер платы за содержание жилого помещения в предыдущем периоде умноженный на индекс инфляции на жилищные услуги за предшествующий календарный год, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области.

3.6. Изменение размера платы за услуги и работ по содержанию общего имущества, управлению многоквартирным домом не требует внесения изменений в настоящий Договор.

3.7. Оплата должна производиться ежемесячно не позднее 10 числа месяца следующего за отчетным, по предоставленным Исполнителем счетам, путем перечисления соответствующей денежной суммы на расчетный счет исполнителя.

3.8. Услуги «Исполнителя», не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным преискурантом «Исполнителя».

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. 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 независимые от Сторон обстоятельства.

4.2. Действия Управляющей организации не являются виновными, если эти действия являются результатом выполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, возникший в результате действий (бездействий) Собственников, включая принятие решения о размере и сборе средств на ремонт общего имущества.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ.

ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия, направлен для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме:

№120Б по улице Садовая, г.Белгорода,

(адрес, место расположения многоквартирного жилого дома)

является офертой, и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол №___ от «___» _____ 20__г.), является ее полным и безоговорочным акцептом.

5.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и действует в течение - 5 (пяти) лет.

5.3. Настоящий договор, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до окончания срока его действия, ни одна из сторон не заявила о его прекращении.

5.4. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке, по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в случае несоблюдения Управляющей организации своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 2 месяца;
- в одностороннем порядке, по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 2 месяца;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

6.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

6.2. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

6.3. Председатель совета многоквартирного дома или один из членов совета многоквартирного дома, выбранный в соответствии с требованиями ЖК РФ на общем собрании, от имени собственников вправе подписывать протоколы общих собраний собственников многоквартирного дома, утверждать ежегодные отчеты о выполнении условий настоящего договора Управляющей организацией за предыдущий год и другие документы, затрагивающие интересы данного дома.

7. ИНЫЕ УСЛОВИЯ И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

7.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в установленном законом порядке.

7.2. Договор составлен на _____ страницах и имеет приложения на _____ страницах, которые являются его неотъемлемыми частями.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

8.1. Приложениями к настоящему договору, составляющими его неотъемлемую часть, являются следующие документы:

№1. Характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома;

№2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

№3. Акт разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование.

Приложение №1
к договору управления
от «___» _____ 201__ г.

**Характеристика и состав общего имущества МКД по адресу:
г.Белгород, ул. Садовая, д. 120Б**

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

номер государственной регистрации ____ от « ____ » _____ г.

инвентарный номер _____

кадастровый номер МКД: _____

номер технического паспорта БТИ _____;

серия, тип постройки - 85, Кирпичный;

год постройки - 2000 год;

этажность - 10-ти этажный;

количество квартир - 238; количество нежилых помещений - 1;

общая площадь здания (многоквартирного дома) - 17950,80 кв. м;

общая площадь жилых помещений без учета балконов - 14325,10 кв. м;

общая площадь нежилых помещений - 70,30 кв. м;

Общая площадь помещений общего пользования - 3555,40 кв.м.

степень износа по данным государственного технического учета - 28%;

год последнего комплексного капитального ремонта - _0_;

площадь земельного участка, в составе общего имущества - 10183,0 кв. м;

кадастровый номер земельного участка - 31:16:0202004:20;

1. Помещения, конструктивные элементы и инженерные коммуникации	
Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения общего пользования	Назначение _____ Наименования _____ Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м Материал пола _____
Межквартирные лестничные площадки	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м Материал пола _____

Лестницы	Количество лестничных маршей ___ шт. Материал лестничных маршей _____ Материал ограждения _____ Материал балясин _____ Площадь ___ кв. м
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт ___ шт.; - иных шахт ___ шт. _____ (указать название шахт)
Коридоры	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м Материал пола _____
Технические этажи	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м Материал пола _____
Чердаки	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м
Технические подвалы	Количество ___ шт. Площадь пола ___ кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____ 2. _____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____ 2. _____
Фундаменты	Вид фундамента: _____ Количество продухов ___ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов ___ шт. Площадь стен в подъездах ___ кв. м Материал отделки стен _____ Площадь потолков ___ кв. м Материал отделки потолков _____
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен ___ кв. м Материал стен и перегородок _____ Материал отделки стен _____ Площадь потолков ___ кв. м Материал отделки потолков _____
Наружные стены и перегородки	Материал _____ Площадь ___ тыс. кв. м Длина межпанельных швов ___ м
Перекрытия	Количество этажей _____ Материал _____ Площадь _____ тыс. кв. м
Крыши	Количество ___ шт. Вид кровли _____ (плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли _____ Площадь кровли ___ кв. м Протяженность свесов ___ м Площадь свесов ___ кв. м

	Протяженность ограждений ___ м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, ___ шт. Из них: - деревянных ___ шт.; - металлических ___ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, ___ шт., из них деревянных ___ шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество ___ шт. В том числе: грузовых ___ шт. Марки лифтов ___ Грузоподъемность ___ т Площадь кабин ___ кв. м
Мусоропровод	Количество ___ шт. Длина ствола ___ м Количество загрузочных устройств ___ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов ___ шт. Материал вентиляционных каналов _____ Протяженность вентиляционных каналов ___ м Количество вентиляционных коробов ___ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб ___ шт. Материал _____ Количество дымовых труб ___ шт. Материал _____
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов ___ шт. Количество водосточных труб ___ шт. Тип водосточных желобов, водосточных труб (наружные/внутренние) Протяженность водосточных труб ___ м Протяженность водосточных желобов ___ м
Электрические водно-распределительные устройства	Количество ___ шт.
Светильники	Количество ___ шт.
Системы дымоудаления	Количество ___ шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество ___ шт. Длина магистрали ___ м
Сети электроснабжения	Длина ___ м
Котлы отопительные	Количество ___ шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. ___ мм ___ м 2. ___ мм ___ м
Задвижки, вентили, краны на	Количество:

системах теплоснабжения	- задвижек ___ шт.; - вентилей ___ шт.; - кранов ___ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество _____ шт.
Элеваторные узлы	Количество _____ шт.
Насосы	Количество ___ шт. Марка насоса: 1. _____ 2. _____
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм _____, ___ м 2. ___ мм _____, ___ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм _____, ___ м 2. ___ мм _____, ___ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек ___ шт.; - вентилей ___ шт.; - кранов ___ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____ 2. _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм _____, ___ м. 2. ___ мм _____, ___ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм _____, ___ м. 2. ___ мм _____, ___ м.
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: - задвижек ___ шт.; - вентилей ___ шт.; - кранов ___ шт.
Калориферы	Количество ___ шт.
Указатели наименования улицы, переуллка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество ___ шт.
Иное оборудование	
2. Земельный участок, зеленые насаждения и элементы благоустройства	
Наименование элемента общего имущества	Параметры
Общая площадь	Земельного участка _____ га, в том числе: - застройка ___ га; - асфальт ___ га; - грунт ___ га;

	- газон ___ га
Зеленые насаждения	Деревья ___ шт.; кустарники ___ шт.
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть - перечислить _____ Ограждения ___ м Скамейки ___ шт. Столы ___ шт.
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____

Приложение №2
к договору управления
от «___» _____ 20__ г.

**Перечень
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г. Белгород, ул. Садовая, д.120Б**

№	Виды работ и услуг	Периодичность
I. Содержание помещений общего пользования		
1.	Работы по уборке лестничных клеток	
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	ежедневно до 3-го этажа включительно, 1 раз в неделю выше 3-го этажа
1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в год
1.3.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
1.4.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов. Мытье окон.	2 раза в год
1.5.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
II. Уборка придомовой территории		
2.	Работы по уборке придомовой территории	
2.1.	Холодный период	
2.1.1.	а) Подметание свежеснегавшего снега толщиной слоя до 2 см. на территориях 1, 2 класса;	1 раз в сутки в дни снегопада
	б) Тоже, на территориях 3 класса	2 раза в сутки в дни снегопада
2.1.2.	а) Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см. на территориях 1 класса;	Через 3 часа во время снегопада
	б) Тоже на территориях 2 класса;	Через 2 часа во время снегопада
	в) Тоже, на территориях 3 класса	Через 1 час во время снегопада
2.1.3.	а) Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами на территориях 1 класса;	1 раз в сутки во время гололеда
	б) Тоже, на территориях 2,3 классов	2 раза в сутки во время гололеда
2.1.4.	а) Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) на	1 раз в двое суток в дни снегопада

	территориях 1 класса;	
	б) Тоже, на территориях 2,3 классов	1 раз в сутки в дни без снегопада
2.1.5.	а) Очистка территорий от наледи и льда на территориях 1 класса;	1 раз в 3 суток во время гололеда
	б) Тоже, на территориях 2 класса	1 раз в 2 суток во время гололеда
	в) Тоже, на территориях 3 класса	1 раз в сутки во время гололеда
2.1.6.	а) Очистка урн от мусора на территориях 1 класса	1 раз в 3 суток
	б) Тоже, на территориях 2 класса	1 раз в 2 суток
	в) Тоже, на территориях 3 класса	1 раз в сутки
2.1.7.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
2.2.	Теплый период	
2.2.1.	а) Подметание территорий в дни без осадков. На территориях 1 класса;	1 раз в 2 суток
	б) Тоже, на территориях 2 класса	1 раз в сутки
	в) Тоже, на территориях 3 класса	2 раза в сутки
2.2.2.	а) Подметание территорий в дни с осадками до 2 см. на территориях 1 класса;	1 раз в 2 суток (70% территорий)
	б) Тоже, на территориях 2 класса	1 раз в сутки (70% территорий)
	в) Тоже, на территориях 3 класса	2 раза в сутки (70% территорий)
2.2.3.	а) Частичная уборка территорий в дни с осадками свыше 2 см. на территориях 1 класса;	1 раз в 2 суток (50% территорий)
	б) Тоже, на территориях 2, 3 классов	1 раз в сутки (50% территорий)
2.2.4.	Обрезка и снос деревьев и кустарников	По действующим правилам
2.2.5.	Сезонное скашивание травы с территорий без покрытий	Не менее 2-х раз за сезон.
2.2.6.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
2.3.	Непредвиденные расходы по уборке придомовой территории	По мере необходимости
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
3.1.	Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы - стояки)	1 раз в год
3.2.	Прочистка лежаков и стояков канализации	1 раза в год
3.3.	Ремонт и регулировка вентилей, кранов на системах отопления, водоснабжения в местах общего пользования	1 раз в год
3.4.	Опрессовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год
3.5.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления (Наладка системы отопления)	1 раз в год
3.6.	Ремонт и регулировка задвижек на системах отопления	1 раз в год
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
4.1.	Проверка и прочистка вентканалов	3 раза в год
4.2.	Дератизация	4 раза в год
4.3.	Дезинсекция подвальных помещений	По мере необходимости
4.4.	Аварийное обслуживание	Постоянно
4.5.	Содержание и техническое обслуживание вводных и внутридомовых	По действующим

	газопроводов (ВДГО)	правилам
4.6.	Прочие расходы	По мере необходимости
4.7.	Общие и частичные осмотры и обследования, всего	
4.7.1.	Общие и частичные осмотры системы центрального отопления, внутриквартирные устройства	1 раз в год
4.7.2.	Общие и частичные осмотры системы центрального отопления в технических помещениях в отопительный период	7 раз в год
4.7.3.	Общие и частичные осмотры стояков отопления, водоснабжения и водоотведения, приборов отопления в жилых и нежилых помещениях	1 раз в год
4.7.4.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках	4 раза в год
4.7.5.	Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования силовых установок, электрощитов, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	12 раз в год
4.7.6.	Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в жилых помещениях	4 раза в год
4.7.7.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год
4.8.	Техническое обслуживание	
4.8.1.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	2 раза в год
4.8.2.	Ремонт электрощитов	1 раз в год
4.8.3.	Ремонт ВРУ	1 раз в год
4.8.4.	Содержание конструктивных элементов зданий жилого дома	Постоянно
4.8.5.	Лабораторное испытание электрооборудования	1 раз в 2 года
V. Прочее		
5.1.	Услуги ООО "РРКЦ"	Постоянно
5.2.	Затраты по управлению домом	Постоянно

Приложение №3
к договору управления
от «___» _____ 201__ г.

АКТ

разграничения ответственности между управляющей организацией и собственниками

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и помещением Собственника является:

1. **Граница по системе горячего и холодного водоснабжения** - первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении, несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация. При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник.

2. **Граница по системе отопления** - является резьбовое соединение отопительного прибора, либо трубопровода от отопительного прибора с первым отключающим устройством (вентилем). Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов, расположенных в его помещении, трубопровода до первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние отключающего устройства и стоякового трубопровода несет Управляющая организация. Если отопительные приборы не имеют запирающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи сварки или резьбового соединения, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов или первое резьбовое соединение от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Управляющая организация.

3. **Граница по системе канализации** - место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в МКД, включая состояние тройников.

4. **Граница по системе электроснабжения** - Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

5. **Граница по системе газоснабжения** – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяются: по обслуживанию придомовой территории в границах участка, согласно паспорту БТИ и (или) кадастрового плана.

Внешней границей сетей газоснабжения, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Сервисная компания «Восход»
Юридический адрес: 308007, г. Белгород, ул.
Садовая, д.102Б,
Фактический адрес: 308007, г. Белгород, ул. Садовая,
д.102Б,
тел./факс: 26-14-01,
ОГРН 1143123020017,
ИНН 3123355697, КПП 312301001,
ОКПО _____
р/с 40702810000010004704,
к/сч 30101810100000000701
в ПАО УКБ «Белгородсоцбанк» г. Белгород
БИК041403701
Директор ООО «СК «Восход»

_____/В.А. Козлитин/

М.П.

Собственник:

Правоустанавливающий документ права
собственности: _____

Паспортные данные: серия ____ № _____

Выдан _____

Адрес регистрации: _____

Адрес проживания: _____

Подпись

Ф.И.О.