Договор
управления многоквартирным домом № 63-Г/_____/2019

пгт Славянка **« 15 » сентября 2019г.**

ООО УК «Вега», в лице директора В.В. Брожко, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Администрация Хасанского муниципального района - собственник помещений в Многоквартирном доме, расположенном по адресу : Приморский край Хасанский район, Барабашское сельское поселение, с. Занадворовка, ул.Гарнизонная, д. 63, в лице И.В.Степанова, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом;
1.1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в протоколе № 2 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом от 10.09.2019г, проведенного Администрацией Хасанского муниципального района;
1.2. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации и иными нормативными и правовыми актами.
1.3. ***Управляющая организация*** - организация, уполномоченная настоящим договором на выполнение функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляющая коммунальные услуги. В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме.
1.4. ***Собственник*** - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания и ремонта данного помещения и общего имущества многоквартирного дома.
1.5. ***Пользователь (Наниматель)*** - лицо, пользующееся на законном основании помещением в многоквартирном доме, общим имуществом многоквартирного дома, потребляющее коммунальные услуги.
1.6. ***Многоквартирный дом*** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.
1.7. ***Общее имущество в МКД*****:**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) 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 многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы, которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

з) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

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

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав и состояние общего имущества утвержден собственниками МКД и отражен в **Приложении № 4** к настоящему договору.

1.8. ***Исполнители*** - организации различных форм собственности, выполняющие на договорной основе обязательства по предоставлению Собственникам помещений в многоквартирном доме работ (услуг). Исполнители должны иметь сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

1.9. ***Высший орган управления МКД*** - Общее собрание Собственников помещений в МКД.

1.10. ***Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 5)*** - определен на основании открытого конкурса по отбору управляющей организации, подлежит исполнению Управляющей организацией, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД оказываются в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников и Нанимателей является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, приборов учета, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- на системе отопления – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков;
- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

1.11. ***Ресурсоснабжающая организация*** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, вопросы пользования общим имуществом МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам, Пользователям и иным потребителям, пользующимся помещениями в МКД.

2.2. Потребители – собственники и наниматели помещений в МКД обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

2.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и Нанимателей помещений в МКД и определены основании открытого конкурса по отбору управляющей организации.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением, случаев, указанных в данном Договоре (п. 3.1.7 Договора).

2.5. В целях исполнения обязательств по настоящему Договору, Собственник и Наниматели доверяют Управляющей организации обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в том числе совместно с другими лицами, третьими лицами.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством согласно «Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД» - **Приложение № 2** к настоящему договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников и Нанимателей помещений в МКД.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) Собственникам и Нанимателям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными нормативными документами регулирующие порядок предоставления коммунальных услуг.

3.1.3. От имени и в интересах собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) и Нанимателям помещений многоквартирного дома, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3.1.4. В соответствии с ФЗ № 261 от 23.11.2009 проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников и нанимателей помещений в МКД, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения, а также предусмотренные энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) в случае их заключения.

3.1.5. Представлять интересы Собственников и нанимателей помещений в МКД в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.6. От имени и в интересах собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома заключать договоры в целях обеспечения функций по сбору и обработке коммунальных платежей с Банками, ООО «ИРЦ».
3.1.7. От имени и в интересах собственников и нанимателей помещений МКД заключать договоры, связанные с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), получать плату от арендаторов, пользователей общего имущества, применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества.
3.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. Бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора в течение 5 лет.
3.1.9. Обеспечить проведение технических осмотров мест общего пользования в МКД не менее двух раз в год и по их результатам производить корректировку, отражающую фактическое состояние дома.
3.1.10. Разрабатывать текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
3.1.11. При принятии решения об устранении неисправностей, при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома соблюдать предельные сроки, установленные Приложением № 4 к настоящему договору.
3.1.12. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
3.1.13. При не предоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), составлять соответствующий акт совместно сторонами настоящего договора и контролировать изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с действующими законодательством.
3.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.
3.1.15. Организовывать и вести прием Собственников и Нанимателей помещений МКД по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, в соответствии с графиком установленным управляющей организацией (каждую среду с 14.00 до 16.00 по предварительной записи).
3.1.16. Уведомлять собственников и нанимателей помещений в МКД об изменении порядка и условий содержания и ремонта общего имущества МКД в рамках настоящего Договора.
3.1.17. Производить расчет платежей за предоставленные услуги в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
3.1.18. Производить начисление платежей и выставление платежных документов, в сроки, установленные разделом 4 договора. Доставку счетов, квитанций осуществлять открытым способом.
3.1.19. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 4 договора платежей.
3.1.20. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, других лиц вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.
3.1.21. Предоставлять Собственникам и Нанимателям помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за год в течение 2 квартала следующего за отчетным годом. Отчет о проведенных работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД предоставляется за полный финансовый год, вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирного дома, размещается на официальном сайте ukpr.pro, а также

размещается в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).
3.1.22. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно совместно с уполномоченными представителя дома (Совет МКД) снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.
3.1.23. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.
3.1.24. Предоставлять потребителю информацию в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и иными актами жилищного законодательства Российской Федерации.
3.1.25. Проводить по требованию сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям действующего законодательства, настоящему Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).
3.1.26. Проводить комиссионное обследование помещений в многоквартирном доме по письменному заявлению Собственника с составлением соответствующих актов.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и решений общих собраний, заявок собственников в течение срока действия настоящего договора, в том числе в аварийных случаях.
3.2.2. Для исполнения условий настоящего Договора, самостоятельно привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем ХВС, ГВС, электроснабжения, отопления, водоотведения в МКД.
Самостоятельно определять и подписывать Акты разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям электроснабжения, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления и водоотведения между собственниками жилых/нежилых помещений и местами общего пользования, а также с ресурсоснабжающими организациями и МКД.
3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).
3.2.5. Проверять соблюдение Собственниками и Нанимателями помещений в МКД требований, установленных п.п.3.3.8-3.3.15., п.п. 3.3.17.-3.3.19., 3.3.22, 3.3.24 настоящего Договора.
3.2.6. Взыскивать с собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
3.2.7. Передавать персональные данные собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД третьим лицам, другим лицам, для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги, в том числе для взыскания обязательных платежей в судебном порядке.

3.2.7.1. Передавать и обрабатывать (в том числе собирать, систематизировать, накапливать, хранить, уточнять, обновлять, использовать, распространять, передавать, обезличивать, блокировать, уничтожать) персональные данные необходимые для достижения целей, предусмотренных законом, для осуществления и выполнения возложенных законодательством Российской Федерации на управляющую организацию функций, полномочий и обязанностей.
3.2.8. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
3.2.9. Подавать заявки на участие в федеральных, региональных, муниципальных и других программах по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.
3.2.10. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, подачу Нанимателю, Собственнику и Пользователям помещений предоставление коммунальных услуг.
3.2.11. Управляющая организация вправе, в случае невыполнения более трех месяцев собственниками и нанимателями жилых помещений обязательств по настоящему Договору в части оплаты денежных средств за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества МКД (указана в Приложении №3), а также целевых сборов для выполнения отдельных видов работ, самостоятельно или с привлечением третьих лиц ограничивать собственников и нанимателей жилых помещений в доступе к общему имуществу МКД, а именно: в пользовании инженерными сетями и общедомовыми коммуникациями, а также приостанавливать или ограничивать подачу потребителю коммунальных ресурсов.
3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в целях достижения целей управления МКД.
3.2.13. Определить местом размещения информации о проведении ежегодных весенне-осенних осмотров и необходимости предоставления доступа к общедомовому имуществу-информационную доску на первом этаже в каждом подъезде дома.

3.3. Собственники и Наниматели жилых помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать в соответствии с разделом 4 настоящего договора, предоставленные по настоящему договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным настоящим Договором порядком. В случае невнесения в установленный срок платы по договору Собственник и Наниматель уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.
3.3.2. При принятии собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги (включая коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в ресурсоснабжающие организации.
3.3.3. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать Совет многоквартирного дома, наделенный полномочиями в соответствии с действующим законодательством и Председателя Совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Решение об избрании Совета и Председателя многоквартирного дома собственники обязаны предоставить в управляющую организацию в течение 10 дней со дня проведения общего собрания.

3.3.4. Решения и Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме.
3.3.5. Копии решений и Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
3.3.6. Собственники помещений обязаны ежегодно утверждать размер платы для выполнения Управляющей организацией минимального перечня необходимых работ и услуг установленного Постановлением Правительства РФ, для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
3.3.7. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников и Нанимателей помещений в МКД по предмету договора, в том числе по заключению договоров, связанных с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), договоров направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений в МКД или иных Пользователей во всех организациях. Предоставить право Управляющей организации получать плату от арендаторов и пользователей общего имущества, применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества.
3.3.8. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (период ночного времени устанавливается действующим законодательством);
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;
- другие требования законодательства.
3.3.9. Обеспечить доступ в занимаемое жилое или нежилое помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества

многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий - незамедлительно, в любое время суток.

3.3.9.1. Предоставлять представителям Управляющей организации доступ к общедомовому имуществу, находящемуся в занимаемом собственником или нанимателем жилом или нежилом помещении при проведении ежегодных весенне-осенних осмотров многоквартирного дома.

3.3.10. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника или нанимателя, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (4,5 кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.12. При обнаружении: неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг; неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.13. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный, без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

3.3.14. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.15. Не подключать какое либо оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета.

3.3.16. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только поверенных приборов учета, установленных в законном порядке. При наличии прибора учета не прошедшего поверку, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

3.3.17. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.18. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и в период с 11 по 24 число текущего месяца передавать полученные показания в ящик в помещении Управляющей компании по ул. Тухачевского, д. 28 или другим доступным способом, а именно: смс-сообщения, интернет, телефон.

3.3.19. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.20. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам и нанимателям помещений в МКД, дееспособных граждан с условиями договора.
3.3.21. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
3.3.22. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений в МКД, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.
3.3.23. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.
3.3.24. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников и нанимателей помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками и нанимателями помещений в МКД п.п.3.3.8-3.3.15 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственников и Нанимателей помещений в МКД.
3.3.25. Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании Договора социального найма с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого Договора и настоящего Договора управления МКД. При этом, в случае неоплаты нанимателем помещения услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД оплату обязанность по оплате несет Собственник помещения (наймодатель).
3.3.26. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах.
3.3.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ, Приморского края (области) и администрации города Владивостока применительно к условиям настоящего договора.
3.3.28. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
3.3.29. При заключении, подписании настоящего Договора передать Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, (общих (квартирных), комнатных) приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.
3.3.30. Собственники и Наниматели помещений в многоквартирном доме не пользующиеся такими помещениями имеют права и обязанности аналогичные с другими собственниками (пользователями) помещений многоквартирного дома
3.3.31. Собственник и наниматель обязан установить индивидуальные приборы учёта коммунальных услуг по электрической энергии, холодному водоснабжению, горячему водоснабжению.
3.3.32. Собственники и наниматели помещений обязаны обеспечить оснащение многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета воды, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. Уполномоченным от собственников своевременно производить снятие показаний по общедомовым приборам учета и передавать их в ресурсоснабжающую организацию в установленные сроки.

3.4. Собственники (Наниматели) жилых помещений в МКД имеют право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
3.4.2. Получать от Управляющей организации Акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки, а также участвовать при составлении такого Акта.
3.4.3. При обращении в ресурсоснабжающую организацию с Заявлением о пересчете платы за услугу ГВС перерасчет производиться только на основании Акта о невозможности установки в квартире индивидуального прибора учета ГВС.
3.4.4. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.
3.4.5. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
3.4.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и качеству.
3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ Приморского края (области), администрации города Владивостока, применительно к условиям настоящего Договора.
3.4.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодеком Российской Федерации, путем направления обращений, заявлений в Управляющую организацию, составления комиссионных актов, получения у Управляющей организации копий документов относящихся к исполнению условия настоящего Договора через уполномоченных представителей дома(Совет МКД).
3.4.9. По решению общего собрания собственники помещений имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.
3.4.10. Принимать решение на общем собрании собственников помещений МКД о формировании фонда капитального ремонта, о проведении капитального ремонта в порядке и сроки, предусмотренные Жилищным кодексом РФ.
3.4.11. Наделить Совет дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.
3.4.12. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их

доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном ч.3 ст. 46 Жилищного Кодекса.
Собственники обязаны принять решение о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией общего собрания в соответствии с ч.6 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Порядок определения платы за жилое помещение.

Перечень работ и услуг, услуг по управлению многоквартирным домом, а также размер платы за жилое помещение установлен на основании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом и отражается в Приложениях № 5 и № 3 к настоящему Договору.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

1. Плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме; плату за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Порядок оплаты за жилое помещение определен Приложением № 3, услуги управления взымаются в полном объеме со всего перечня работ и услуг, входящих в состав платы за содержание жилого помещения.
2. Плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (Далее – коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).
Размер расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
Исключения составляют случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в

многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:
1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.
Расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД производится по тарифам и нормативам, в порядке, установленном ЖК РФ и Правительством РФ.
При изменении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества и тарифов на них плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в составе платы за содержание жилого помещения изменяется без проведения общего собрания собственников с даты указанной в нормативно-правовом акте.
3. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя: отопление; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение и водоотведение; электроснабжение. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. Изменения перечня работ и услуг, а также размера платы за жилое помещение осуществляется в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

4.3. В силу ч.1 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ.

4.4. Управляющая организация определяет направления использования средств, согласно очередности проведения ремонтных работ и иных, связанных с управлением МКД мероприятий, с учетом объема фактического поступления оплаты населения.

4.5. Оплата услуг по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов, выставленных собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Платежи вносятся собственниками и нанимателями помещений ежемесячно до 30 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в порядке и размере, установленном действующим законодательством РФ (ст. 155 п.14 ЖК РФ).

4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение по договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.
5.2. При нарушении Собственниками и нанимателями помещений в МКД или иными Пользователями, обязательств, предусмотренных договором, Собственники и Наниматели помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
5.3. Собственники и Наниматели помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
5.4. В случае причинения убытков Собственникам помещений в МКД по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
5.5. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, в том числе не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников и иных Пользователей помещений в случае наличия задолженности по оплате работ и услуг управляющей организации предусмотренных настоящим договором.
5.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
5.7. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников или третьих лиц;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
5.9. В случае принятия нормативных правовых актов, регулирующих вопросы в сфере ЖКХ, в том числе и устанавливающих иной, по сравнению с настоящим договором, порядок регулирования отношений сторон между собой, стороны руководствуются указанными нормативными правовыми актами с даты их вступления в законную в силу. При этом соответствующие условия настоящего договора применению не подлежат.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.
6.3. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.
6.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
6.5. При не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, применяется порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установленный действующим законодательством.
6.6. Согласно п.2 ст. 160 ГК РФ при подписании настоящего Договора Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей («факсимиле») уполномоченных на заключение сделок лиц с помощью средств механического или иного копирования электронно - цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.
6.7. В случае невозврата второго экземпляра настоящего договора управления, подписанного со стороны собственника, в адрес управляющей компании, настоящий договор управления считается заключенным.

7. ФОРС-МАЖОР.

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
7.2. 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.
7.3. 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.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке по решению общего собрания собственников МКД в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней о данном факте не позднее, чем за 30 (тридцать) дней. Систематическим нарушением условий настоящего Договора считается неоднократное неисполнение Управляющей организацией принятых на себя обязательств по настоящему Договору, которое повлекло за собой существенное ухудшение состояния общего имущества собственников МКД, с существенным нарушением условий настоящего Договора, три или более раз, при условии соблюдения Собственниками претензионного порядка разрешения вопроса и наличии денежных средств на счёте дома для выполнения таких работ. Сроки уведомления о расторжении настоящего Договора сохраняются и в любых других случаях его расторжения;

8.2.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае образования задолженности Собственников (Пользователей) МКД, превышающей три ежемесячных размера оплаты по Договору, а также в случае уклонения Собственников от инициирования Общего собрания, принятия решений, связанных с необходимость выполнения и финансирования работ, влияющих на безопасность эксплуатации МКД или отдельных его элементов, внутридомовых инженерных систем, в том числе работ, обязанность по выполнению которых установлена решением суда, предписанием контрольных или надзорных органов с обязательным уведомлением последней о дате расторжения не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения;

8.2.3. По соглашению Сторон.

8.2.4. В судебном порядке.

8.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора, Сторона инициатор обязана письменно известить другую Сторону не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

8.4.После расторжения или окончания срока действия настоящего Договора техническая документация на МКД и иные документы, связанные с управлением МКД (далее – документация), подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества от 13.08.2006г. №491 в порядке, установленном действующим законодательством.

8.5. Окончание срока действия или досрочное расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате Собственниками (Пользователями) произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы за период действия настоящего Договора.

8.6. В случае принятия общим собранием решения о смене способа управления МКД, истечения срока настоящего Договора или его досрочного расторжения уполномоченное общим собранием собственников помещений лицо в течение 5 рабочих дней направляет Управляющей организации, а также в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на общем собрании решении с приложением этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом, ее адрес.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует с «15» сентября 2019г. по «15» сентября 2020г.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе настоящего договора.

9.4. К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора.

-Приложение №1 - Состав и состояние общего имущества МКД
-Приложение №2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД
-Приложение №3 - Стоимость работ и услуг по содержание и ремонту общего имущества
-Приложение №4 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО УК «Вега»

ОГРН 1072538006640
ИНН/КПП 2538111819/253801001
р/счёт40702810000120000450
в ПАО «Дальневосточный банк»
БИК 049507705
Адрес: 690089, г. Владивосток
Ул. Тухачевского, д. 28
Директор ООО УК «Вега»
В.В. Брожко _____

Собственник:
Администрация Хасанского муниципального района
Юридический адрес: 692701, Приморский край, Хасанский район, пгт Славянка
Ул.Молодежная, 1
тел.8 (42331) 48816
УФК по Приморскому краю(Администрация Хасанского муниципального района, л/сч.04203009150)
ИНН2531003540 КПП 253101001
р/с 40101810900000010002
Дальневосточное ГУ Банка России
БИК 040507001
Глава администрации
И.В.Степанов _____

Приложение N 1
К договору управления многоквартирным домом
№63-Г/_____/2019 от « 15 » сентября 2019 г

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: *Приморский край, Хасанский район, Барабашское сельское поселение, с. Занадворовка, ул. Гарнизонная, д. 63 (2-х подъездный)*

2. Кадастровый номер многоквартирного дома: *25:20:000000:0000:05:248:002:000019570*

3. Серия, тип постройки: *здание жилое*

4. Год постройки: *19940 г.*

5. Степень износа по данным государственного технического учёта: *68%*

6. Степень фактического износа: *___%*

7. Год последнего капитального ремонта: *нет*

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: *нет*

9. Количество этажей: *2*

10. Наличие подвала: *да*

11. Наличие цокольного этажа: *нет*

12. Наличие мансарды: *нет*

13. Наличие мезонина: *нет*

14. Количество квартир: *8*

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: *нет*

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: *нет*

17. Перечень жилых, помещений признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): *нет*

18. Строительный объём: *3175м³*

19. Площадь:625,2 *м²*

а) многоквартирного дома с балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: *625.2 м²*

б) жилых помещений (общая площадь квартир): *570.0 м²*

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): *м²*

20. Количество лестниц: *2*

21. Уборочная площадь общих коридоров: *55.2 м²*

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: *м²*

25. Кадастровый номер земельного участка: *нет*

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	*Бутовый, ленточный*	*удовлетворительное*
2. Наружные и внутренние капитальные стены	*Кирпич, дерево*	*неудовлетворительное*
3. Перегородки	*Кирпичные, деревянные*	*неудовлетворительн*

		ое
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	*Кирпичные, деревянные*	*неудовлетворительное*
5. Крыша	*шифер*	*неудовлетворительное*
6. Полы	*дощатые*	*удовлетворительное*
7. Проемы окна, двери	*Двухстворчатые окрашенные, простые*	*удовлетворительное*
8. Отделка внутренняя наружная	*Оштукатурено*	*удовлетворительное*
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	*электрические плиты* *телефонные сети* *да* *нет* *да* *да* *нет* *нет* *нет* *нет* *нет* *нет* *естественная*	*удовлетворительное*
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных)	*трубы, краны, задвижки и др.* *скрытая проводка* *печное*	*неудовлетворительное*
11. Крыльца	*да*	

Директор ООО УК «Вега»
В.В. Брожко _____

Собственник:
Администрация Хасанского муниципального района
Глава администрации
И.В. Степанов _____

Приложение № 2 к договору управления № 63-Г
от "15" сентября 2019 года

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ

услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
Приморский край, Хасанский район, Барабашское поселение
с. Занадворовка, ул. Гарнизонная, 63

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
1.	**Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования**	
1.1.	*Проведение технических осмотров и мелкий ремонт, аварийный ремонт.*	
1.1.2.	Уборка ,осмотр и ревизия ВРУ	ежемесячно
1.1.3.	Уборка ,осмотр и ревизия этажных щитов и распределительных щитов	2 раза в год
1.1.4.	Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме	В соответствии с предельными сроками устранения недостатков
1.1.5.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
2.	**Санитарное содержание общего имущества жилого дома и придомовой территории**	
2.1.	*Санитарное содержание надворного туалета*	*6 раз в неделю*
2.2.	*Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома*	
2.2.1.	*Летний период*	
2.2.1.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
2.2.2.	*Зимний период без снегопада*	
2.2.2.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
2.2.2.2.	Уборка газонов и откосов	1 раз в двое суток
2.2.2.3.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде
2.2.3.	*Зимний период при снегопаде*	
2.2.3.1.	Подметание территории (уборка мелкого мусора)	6 раз в неделю
2.2.3.2.	Очистка территории от снега и наледи (проходы к подъездами пешеходные тропинки)	По мере необходимости, начало работ не позднее двух часов после начала снегопада
2.2.3.4.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде, по мере необходимости
4	**Вывоз твердых бытовых отходов, ЖБО и КГМ**	
4.1.	*Вывоз твердых бытовых отходов*	*Ежедневно.*
4.2.	*Вывоз крупногабаритного мусора*	*по мере накопления, не более 3-х дней*
4.3.	*Вывоз жидких бытовых отходов*	*по мере необходимости*
5	**Текущий ремонт общего имущества и конструктивных элементов придомовой территории Многоквартирного дома**	
5.1.	***Текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов зданий***	По решению общего собрания собственников Многоквартирного дома

5.1.1.	Фундаменты	По решению общего собрания
5.1.2.	Стены и перегородки	По решению общего собрания
5.1.3.	Перекрытия, несущие колонны и иные ограждения, несущие конструкции	По решению общего собрания
5.1.4.	Крыши	По решению общего собрания
5.1.5.	Водоотводящие устройства	По решению общего собрания
5.1.6.	Окна, двери в помещениях общего пользования	По решению общего собрания
5.1.7.	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка	По решению общего собрания
5.1.8.	Объекты благоустройства	По решению общего собрания
6.	Санитарная обрезка, порубка деревьев	По решению общего собрания
7.	Дезинсекция	По заявлению собственника

Директор ООО "УК "Вега"
_____ В.В. Брожко

Глава Хасанского муниципального района
_____ И.В. Степанов

Приложение № 3
к договору управления
№ от 15.09.2019г

Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу с.Занадворовка ул. Гарнизонная 63

№ п/п	Наименование работ	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб./кв.м. в месяц)
1	2	
	Статья "Содержание общего имущества" в т.ч.	**11,91**
1	***Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования, в т.ч.:***	**2,27**
1.1	Тех. Обслуживание МКД	0,91
1.2	Тех. Обслуживание тепловых узлов	0,00
1.3	Аварийное обслуживание	1,36
1.4	Подготовка к сезонной эксплуатации	0,00
2	**Санитарное содержание общего имущества жилого дома, в т.ч.:**	**4,55**
2.1	Уборка лестничных клеток	0
2.2	Уборка мусоропровода	0,00
2.3	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	4,55
3	**Содержание и организация места сбора ТКО**	**1,00**
4	**Дератизация**	**0,00**
5	**Статья "Ремонт общего имущества"**	**4,09**
	ИТОГО	**11,91**
6	**Услуги управления**	1,20
7	**Услуги банка**	0,00
	ВСЕГО	**13,11**

Директор
ООО УК "Вега"

В.В. Брожко

М.П.

Собственник
Администрация Хасанского
муниципального района
Глава администрации

И.В.Степанов

М.П.

Приложение № 4
к договору № 63-Г/_____/2019.
от « 15 » сентября
2019 года

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ

	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	*Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером*
	1.Аварийные работы	
1.	Протечки конструктивных элементов (кровля, фасад), повреждения водоотводящих элементов кровли и наружных стен(водосточных труб, воронок, колен и пр.), расстройство их креплений	По заявлению собственника и наличия Акта обследования
2.	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более суток
3.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4.	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала для выполнения работ, но не более 2ч.
5.	Неисправности на вводно – распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более трёх часов.
6.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более трёх часов.
7.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения(в том числе: короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
	2.Прочие непредвиденные работы	
8.	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
9.	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
10.	Не плотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более трёх суток
11.	Разбитые стёкла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплётов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования - в зимнее время	Не более суток
12.	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более трёх суток
13.	Неисправности лифта	Не более суток
14.	Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более суток
15.	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более пяти суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16.	Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравления граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более пяти суток (с немедленным принятием мер безопасности

Директор ООО УК
«Вега»
В.В. Брожко _____

Собственник:
Администрация Хасанского муниципального района
Глава администрации
И.В. Степанов _____