

**ДОГОВОР № 246**  
**управления многоквартирными домами**

г. Хабаровск

« 01 » января 2014 года

Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Хабаровскому краю (УФСБ России по Хабаровскому краю), именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице заместитель начальника Управления Вакалова Юрия Борисовича, действующего на основании доверенности от 20.12. 2013 года № 3874/в, с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Балансодержатель», и общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Магнит» (ООО «Магнит»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Казбан Ольги Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по ул. Шатова 2а, 4а, 6а (протоколы №1 от 29.11.2013 г.) заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

#### 1.1. Терминология настоящего Договора:

МКД – многоквартирные дома, расположенные по адресам: город Хабаровск, ул. Шатова 2а, 4а, 6а.

Балансодержатель – учреждение, на балансе которого находятся МКД.

Управляющая компания – организация, уполномоченная Балансодержателем на выполнение функций по управлению МКД и предоставлению коммунальных услуг.

Наймодатели - собственники жилых помещений или уполномоченные ими лица.

Собственники – лица, право собственности которых на помещение в МКД установлено в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Наниматели – физические лица, проживающие в жилых помещениях, расположенных в МКД, на основании договора социального найма жилого помещения, договора найма служебного помещения.

Исполнители – организации различных форм собственности (в т.ч. ресурсоснабжающие организации), на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению нанимателям и собственникам работ (услуг) по текущему и капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

Общее имущество в МКД – помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объекты, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположены МКД.

1.2. Целью настоящего договора является эффективное управление МКД, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в них выраженное в:

- а) надлежащем содержании общего имущества МКД;
- б) ремонте общего имущества МКД;
- в) предоставлении коммунальных услуг Нанимателям и Собственникам, проживающим в МКД.

1.3. Для достижения целей Договора Управляющая компания обязуется за плату:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества МКД и их ремонту;

- заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту МКД с подрядными организациями, осуществлять контроль за качеством работ;

- заключать договоры, в интересах Нанимателей и Собственников, на предоставление коммунальных услуг, осуществлять контроль за качеством коммунальных услуг;

- организовывать начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдачей единых платежных документов, сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями заказа за оказанные услуги Нанимателю (Собственнику), взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, организовывать регистрационный учет граждан по месту жительства и месту пребывания;

- выступать посредником при предоставлении коммунальных услуг между Нанимателями и Собственниками жилых помещений в МКД и ресурсоснабжающими организациями либо организациями производящими или приобретающими коммунальные ресурсы;

- предоставлять информацию Балансодержателю, Нанимателям и Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;

- организовывать общие собрания Собственников и Балансодержателя в МКД;

- осуществлять иную деятельность и другие работы для достижения целей настоящего Договора.

1.4. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, оказываемых Управляющей компанией, содержится в Приложениях № 2, № 3 к настоящему Договору.

1.6. Перечень работ, производимых Управляющей компанией при капитальном ремонте МКД, содержится в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.7. Порядок разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией, Балансодержателем и Собственниками жилых помещений МКД определен в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.8. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта МКД и их оборудования содержится в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.9. Перечень услуг, предоставляемых Нанимателям и Собственникам жилых помещений на основании договора между Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями, содержится в Приложении № 6 к настоящему Договору.

1.10. Форма акта о состоянии имущества Балансодержателя в МКД, определяется Приложением № 7 к настоящему Договору.

1.11. Сроки оказания услуг и выполнения работ по санитарному содержанию домохозяйства МКД, содержатся в Приложении № 8 к настоящему Договору.

1.12. Перечни, указанные в п.п. 1.4, 1.5, 1.6, 1.8., 1.10., 1.11. могут быть изменены, сокращены и дополнены по согласованию сторон. Изменения (сокращения, дополнения) оформляются дополнительным соглашением, подписываемым обеими сторонами.

## **2. Права и обязанности сторон**

2.1. Обязанности Управляющей компании:

2.1.1. Приступить к исполнению обязательств по настоящему Договору с момента его подписания.

2.1.2. Эффективно управлять МКД с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора для достижения целей, указанных в п. 1.2. Договора, и критериев эффективности деятельности, указанных в п. 6.1 Договора.

2.1.3. Своевременно заключать с Исполнителями договоры, включенные в План мероприятий на текущий год, договоры экстренных и непредвиденных работ, а также договоры с ресурсоснабжающими организациями и договоры с организациями обеспечивающими эксплуатацию общего имущества многоквартирных домов (лифты, общедомовые и поквартирные приборы учёта тепловой, электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения)

Договоры с ресурсоснабжающими организациями для предоставления услуг согласно Приложения № 5 к Договору заключаются от имени Управляющей компании за счет Нанимателей и Собственников жилых помещений.

Комиссионное вознаграждение Управляющей компании за посредническую деятельность и участие в расчетах Нанимателей и Собственников с ресурсоснабжающими организациями включается в плату за управление, установленную п. 3.1 Договора.

2.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Нанимателей и Собственников жилых помещений, проживающих в МКД, информировать их о контактных телефонах, принимающих заявки об авариях и неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по выполнению работ (оказанию услуг).

2.1.5. Контролировать качество работ, услуг Исполнителей, оформлять акты неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по выполнению работ, оказанию услуг.

2.1.6. Осуществлять начисление и сбор платежей за услуги с предоставлением Нанимателям и Собственникам жилых помещений расчетных документов (счет-квитанций) в установленные настоящим Договором сроки.

2.1.7. Предоставлять Нанимателям и Собственникам жилых помещений и Балансодержателю по их запросам в установленный законодательством Российской Федерации срок информацию:

- об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту МКД и жилых помещений в них;

- о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами;

- об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;

- о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

2.1.8. Информировать Нанимателей и Собственников жилых помещений об изменении размеров и порядка оплаты услуг не позднее 30 дней до момента их применения.

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

3.4.12. Начисление и взыскание пени за просрочку платежей с Нанимателей жилых помещений осуществляется в соответствии с требованиями п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Увеличение установленного в п. 14 ст. 155 Жилищного кодексом Российской Федерации размера пеней не допускается.

Уплата пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, не освобождает Нанимателей и Собственников жилых помещений от внесения платы за коммунальные услуги.

3.5. При снижении качества услуг изменение размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

#### **4. Порядок оформления актов недопоставок и перерасчета платежей**

4.1. Оформление непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества).

4.1.1. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению коммунальных услуг Управляющая компания оформляет акт о непредоставлении услуг (предоставлении услуг ненадлежащего качества) в соответствии с настоящим Договором, договорами на обеспечение коммунальными услугами и в соответствии с требованиями раздела VIII Постановления.

4.1.2. Наниматель (Собственник), обнаруживший непредоставление коммунальных услуг (предоставление услуг ненадлежащего качества), обязан незамедлительно (в течение 3 дней) сообщить об этом Управляющей компании.

Управляющая компания обязана своевременно информировать Нанимателей и Собственников жилых помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Наниматель (Собственник) жилого помещения, несвоевременно сообщивший о факте непредоставления услуг (предоставлении услуг ненадлежащего качества), не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющей компанией.

4.1.3. Управляющая компания по факту информирования ее Нанимателем или Собственником уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу (далее АДС) ресурсоснабжающей организации или иную службу, указанную Исполнителем.

4.1.4. Отношения Управляющей компании с ресурсоснабжающей организацией по установлению факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества регулируются положениями Раздела VIII Постановления.

4.1.5. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества составляется в 2 (двух) экземплярах, один из которых передается Управляющей компании (или ее представителю), второй - остается у ресурсоснабжающей организации (Исполнителя).

4.1.6. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества составленный Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) в соответствии с требованиями Раздела VIII Постановления является основанием для перерасчета Нанимателю (Собственнику) размера платы за коммунальные услуги.

4.2. Оформление причинения ущерба жизни и здоровью, имуществу Нанимателя (Собственника), а также совместно проживающих с ними лиц, а также общему имуществу МКД.

4.2.1. Наниматель (Собственник), обнаруживший факт причинения ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) или третьими лицами ущерба

2.1.9. Вести накопительные расчетные и лицевые счета на ремонт МКД.

Не допускать использование средств с накопительных счетов не по целевому назначению.

2.1.10. Представлять на согласование Балансодержателю:

- план мероприятий на год (с разбивкой по кварталам) по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

- финансовый план на текущий год.

2.1.11. Представлять на согласование Балансодержателю предложения по сроку начала капитального ремонта, объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта или иные предложения, связанные с необходимостью проведения капитального ремонта МКД.

2.1.12. Представлять Балансодержателю отчет о финансово-хозяйственной деятельности в части:

- выполнения плана мероприятий на год и финансового плана;

- проведенных мероприятиях;

- произведенных накоплениях.

2.1.13. Использовать полученные от Нанимателей и Собственников жилых помещений денежные средства строго по целевому назначению (за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению МКД).

2.1.14. Оказывать услуги, предоставляемые по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.15. Предоставлять гарантию качества текущего ремонта на срок не менее 1 (одного) года, капитального ремонта – на срок не менее 3 лет.

2.1.16. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Нанимателей и Собственников помещений за пользование жилым помещением и коммунальными услугами, содержание и ремонт общего имущества МКД, в т.ч. за капитальный ремонт.

2.1.17. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с Исполнителями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) их обязательств, а также с Нанимателями и Собственниками служебных помещений при несвоевременном внесении платы, установленном настоящим Договором.

2.1.18. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию Нанимателями и Собственниками прав владения и пользования жилым помещением, общим имуществом в МКД, или препятствующих этому.

2.1.19. Осуществлять ведение и обеспечение сохранности технической и иной переданной документации по МКД.

2.1.20. Обеспечивать сохранность общего имущества МКД.

2.1.21. Вести паспортную работу, осуществлять безвозмездную выдачу Нанимателям и Собственникам справок установленного образца для прописки (выписки), оформления льгот, купли-продажи квартир и др., при отсутствии задолженности за коммунальные услуги.

2.1.22. Два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние МКД, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.23. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Нанимателей и Собственников и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

2.1.24. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации в связи с исполнением своих обязательств по настоящему Договору.

2.2. Права Управляющей компании:

2.2.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности.

2.2.2. Заключать договоры с Исполнителями и ресурсоснабжающими организациями для достижения целей Договора.

2.2.3. Требовать доступа в помещения Нанимателей и Собственников жилых помещений в случаях:

- производства аварийных работ;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов МКД, доступ к которым имеется только через помещения Нанимателей и Собственников.

2.2.4. Представлять перед третьими лицами интересы Балансодержателя, Нанимателей и Собственников по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКД (в т.ч. в судебных инстанциях).

2.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

2.2.6. Ограничивать предоставление услуг по договору в соответствии с основаниями и требованиями действующего законодательства.

2.2.7. Проводить проверку установленных учетов и сохранности пломб.

2.2.8. Оказывать платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.2.9. Информировать Балансодержателя о результатах осмотра МКД и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, в том числе о их стоимости.

2.2.10. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в МКД перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения по согласованию с Балансодержателем, с последующим уведомлением Нанимателей и Собственников помещений в МКД.

2.2.11. В случае не предоставления Нанимателем (Собственником) помещений в МКД до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в занимаемых ими помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Нанимателем (Собственником) помещений в МКД сведений о показаниях приборов учета.

2.2.12. Информировать Нанимателей и Собственников путем размещения соответствующей информации, вывешивая уведомления на входных дверях каждого подъезда, на информационных стендах МКД.

2.3. Обязанности Балансодержателя:

2.3.1. Передать в управление Управляющей компании общее имущество МКД на основании актов приема-передачи, подписанных обеими сторонами.

2.3.2. Предоставлять по требованию Управляющей компании необходимую для исполнения настоящего договора документацию.

2.3.3. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ Управляющей компании и аварийных служб в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения МКД.

2.4. Права Балансодержателя:

2.4.1. Получать у Управляющей компании всю необходимую информацию в связи с исполнением настоящего договора, в т.ч. о стоимости услуг, порядке начисления, причинах неисполнения (ненадлежащего исполнения) услуг, планах мероприятий на текущий год, и иную информацию, которую Управляющая компания обязана предоставить в соответствии с Договором и действующим законодательством.

2.4.2. Согласовывать планы мероприятий на год, планы проведения капитального ремонта.

2.4.3. Содействовать Управляющей компании в работе с Нанимателями и Собственниками в пределах его компетенции.

2.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору и качество предоставляемых услуг.

2.4.5. В случае ухудшения качества услуг по управлению МКД составлять соответствующие акты и требовать снижения суммы платежей.

2.4.6. Требовать от Управляющей компании представления на согласование:

- плана мероприятий на год (с разбивкой по кварталам) по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

- финансового плана на текущий год.

2.4.7. Согласовывать и проверять целесообразность распределения Управляющей компанией денежных средств, поступивших от Нанимателей и Собственников жилых помещений в МКД, в счет оплаты коммунальных услуг, на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций и Исполнителей.

2.4.8. Реализовывать иные права, принадлежащие Балансодержателю, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

2.5. Обязанности Нанимателей и Собственников:

2.5.1. Поддерживать жилое помещение и общее имущество МКД в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества МКД и придомовой территории.

2.5.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества МКД путем внесения платы за содержание и ремонт жилых помещений.

2.5.3. Осуществлять допуск представителя Управляющей компании в свое жилое помещение в случаях производства аварийных работ и проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов МКД, доступ к которым имеется только через жилые помещения Нанимателей и Собственников.

2.5.4. Ежемесячно вносить плату, указанную в разделе 3 настоящего Договора.

2.5.5. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

2.5.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.5.7. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Нанимателем (Собственником), и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору;

- при смене Нанимателя (Собственника) сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Нанимателя (Собственника) и дату вступления нового Собственника в свои права.

Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы либо их копии, подтверждающие смену Нанимателя (Собственника).

2.5.8. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание МКД, для осмотра приборов учета и контроля и для выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД и работ по ликвидации аварий.

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

2.5.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

2.5.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

2.5.12. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

2.6. Права Нанимателей и Собственников:

2.6.1. Пользоваться общим имуществом МКД.

2.6.2. Получать коммунальные услуги в объемах не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающим требованиям, установленным для соответствующего вида коммунальных услуг действующим законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и соответствующего муниципального образования.

2.6.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку в соответствии с требованиями законодательства с соответствующего разрешения.

2.6.4. Требовать от Управляющей компании предоставления в установленный законодательством Российской Федерации срок информации:

- об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту МКД и жилых помещений в них;

- о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами;

- о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

2.6.5. Требовать представления отчета о финансово-хозяйственной деятельности по следующим вопросам:

- о выполнении Плана мероприятий на год и финансового плана;

- о проводимых мероприятиях;

- о производимых накоплениях.

### **3. Порядок определения стоимости услуг**

#### **3.1. Услуги по управлению:**



За услуги по управлению и сбору средств с населения в перечни работ не включается, а оценивается в составе услуг по содержанию и ремонту жилых помещений.

### **3.2. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД:**

3.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий Плана мероприятий на год по содержанию и ремонту имущества МКД на текущий год.

3.2.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, в том числе, за управление МКД, устанавливается в размере платы, установленной органом местного самоуправления, обеспечивающей содержание МКД в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

3.2.3. Управляющая компания готовит предложения по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на основе согласованного Балансодержателем Плана мероприятий на год по содержанию и ремонту общего имущества МКД (далее - План).

Предложения Управляющей компании должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения МКД.

3.2.4. При возникновении обстоятельств невозможности выполнения Плана из-за установленного размера платы Управляющая компания вносит Балансодержателю и Собственникам предложения по увеличению размера платы, по сокращению Плана и иные предложения, направленные на своевременное решение вопросов выполнения Плана. Балансодержатель совместно с Собственниками в этом случае вправе принять решение о проверке финансовой деятельности Управляющей компании в целях установления действительных причин недофинансирования (недостаточности финансирования) мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.5. Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений по Договору управления определяется ежегодно решением общего собрания жильцов многоквартирных домов.

3.2.6. Изменение платы за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений, коммунальных услуг, в период действия Договора, не требует переоформления Договора.

### **3.3. Коммунальные услуги:**

3.3.1. Общий порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах» (далее Постановление).

3.3.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

3.3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета (домовых, квартирных), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. При отсутствии урегулированного порядка распределения показаний домового прибора между Нанимателями и Собственниками помещений и отсутствии (полном или частичном) квартирных приборов учета данный порядок согласовывается Балансодержателем.

3.3.4. Услуги электроснабжения, холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и отопления размер платы рассчитывается по утвержденным тарифам.

3.3.5. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями

индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми Нанимателями и Собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

#### **3.4. Порядок расчетов по Договору**

3.4.1. Управляющая организация осуществляет сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги, платы за наём жилья и вывоз мусора с Нанимателей и Собственников.

3.4.2. Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с требованиями раздела III Постановления.

3.4.3. Размер платы за содержание и ремонт для Нанимателей жилых помещений по договорам социального (служебного) найма и договорам найма жилых помещений в МКД определен в соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по ул. Шатова 2а, 4а, 6а (протоколы №1 от 29.11.2013 г.)

3.4.4. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества включает комиссионное вознаграждение Управляющей компании за заключение от своего имени и за счет Нанимателей и Собственников жилых помещений договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также за участие в расчетах с ними.

3.4.5. Управляющая компания не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным, предоставляет Нанимателями Собственникам жилых помещений счета-квитанции на основании которых производится оплата за содержание и ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги, вывоз мусора и найм жилья.

3.4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД, наём жилья, коммунальные услуги и вывоз мусора вносится Нанимателями и Собственниками жилых помещений на расчетный счет Управляющей компании, ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором производилось предоставление услуг (выполнение работ).

3.4.7. Наниматели и Собственники жилых помещений вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги путём безналичного перечисления на расчётный счёт Управляющей компании;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

Условия отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с Управляющей компанией.

3.4.8. Денежные средства, поступившие в качестве оплаты от Нанимателей и Собственников жилья за потребленные коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), Управляющая компания перечисляет на счет ресурсоснабжающих организаций по отдельным договорам.

3.4.9. Денежные средства, поступившие в качестве оплаты за вывоз твердых бытовых отходов (мусора) Управляющая компания перечисляет на счет организации обеспечивающей выполнение данного вида услуг согласно заключенному договору с Управляющей компанией.

3.4.10. Денежные средства, поступившие в качестве оплаты от Нанимателей жилых помещений за пользование жилыми помещениями (плату за наем), Управляющая компания ежемесячно до 30 числа месяца, следующего за отчётным месяцем, перечисляет на расчетный счет Наймодателя в размере 7 руб. 15 коп за квадратный метр общей площади жилого помещения. (Постановление администрации г. Хабаровска от 30.12.2013 года № 5549)

жизни, здоровью и (или) имуществу Нанимателя (Собственника) или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу МКД обязан незамедлительно (в течение 3 дней) сообщить об этом Управляющей компании.

4.2.2. В случае причинения ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Нанимателя (Собственника) или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу МКД ресурсоснабжающая организация (Исполнитель) (или его представитель) и Управляющая компания (или ее представитель) с участием Нанимателя (Собственника) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба.

Указанный акт должен быть составлен ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения Управляющей компании в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта Управляющей компанией и Нанимателем (Собственником) или его представителем он должен быть подписан двумя очевидцами.

4.2.3. Акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Нанимателя (Собственника) или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу МКД составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Управляющей компании (или ее представителю), второй - остается у ресурсоснабжающей организации (Исполнителя).

4.3. Оформление неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.3.1. Неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД оформляется актом в соответствии с настоящим Договором и требованиями действующего законодательства

4.3.2. Наниматели и Собственники жилых помещений, обнаружившие неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, обязаны в течение 3-х дней сообщить (подать заявку) о выявлении такого факта Управляющей компании.

Управляющая компания обязана своевременно информировать Нанимателей и Собственников жилых помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Наниматель (Собственник) жилого помещения, несвоевременно сообщивший о факте неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющей компанией.

4.3.3. Управляющая компания, получив заявку, проверяет обоснованность заявки и количество Нанимателей и Собственников, которых затронуло неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, вызывает представителя Исполнителя и назначает представителя для совместной проверки (замеров) качества предоставления услуг (выполнения работ).

При обоснованности заявки, подтвержденной проверкой (и/или замерами), Управляющей компанией составляется акт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.3.4. Приглашение представителя Исполнителя для подписания актов неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг

(выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД осуществляется в случаях, когда Управляющая компания предполагает возможное наличие вины Исполнителя в неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.3.5. Если Управляющая компания сама является Исполнителем, предоставляющим услуги (выполняющим работы) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, то акт составляется с участием Нанимателя (Собственника) жилого помещения на основании заявки о неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД или двумя любыми другими Нанимателями (Собственниками) жилых помещений в МКД (подъезде), если неисполнение (ненадлежащее исполнение) касалось всего МКД (подъезда). Акт подписывается Нанимателем (Собственником) жилого помещения, подавшим заявку, и представителем Управляющей компании.

4.3.6. В остальных случаях акт подписывается Управляющей компанией, представителем Исполнителя и Нанимателем (Собственником), подавшим заявку (Заявителем). При отсутствии представителя Исполнителя (если он надлежащим образом извещен о встрече) акт подписывается представителем государственной жилищной инспекции, приглашаемым в этом случае, и является основанием для перерасчета.

4.3.7. Акт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД оформляется в течение суток, исчисляемых с даты поступления заявки.

4.3.8. При возобновлении оказания услуг (выполнения работ) по управлению и содержанию общего имущества МКД Управляющая компания составляет акт о возобновлении оказания услуг (выполнения работ) и приглашает представителя Исполнителя для подписания.

Акт возобновления оказания услуг (выполнения работ) оформляется в течение суток с момента возобновления оказания услуг (выполнения работ), зафиксированного Управляющей компанией.

4.3.9. Для удобства использования актов для перерасчетов может составляться сводный акт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД (далее – сводный акт), содержащий:

- время начала неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ);
- время окончания неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ);
- общее время неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ);
- причины неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ).

Сводный акт может содержать и другие сведения, отражающие особенности отдельных видов услуг (работ).

Сводный акт, составленный на основе актов неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и актов возобновления оказания услуг (выполнения работ), подписывается Управляющей компанией и

используется при перерасчетах платежей Нанимателям и Собственникам жилых помещений.

4.3.10. По факту составления любого акта неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и сводных актов Управляющая компания в обязательном порядке в течение 3-х дней обязана уведомить Балансодержателя с предоставлением копии акта.

4.3.11. Основанием для перерасчета платежей Нанимателям и Собственникам являются акты неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и сводные акты, оформленные в соответствии с требованиями настоящего Договора.

4.3.12. Перерасчет платежей Нанимателям и Собственникам производится по итогам работы за месяц. При проведении перерасчета сумма снижения оплаты засчитывается в счет будущих платежей.

4.3.13. При неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельствами, а также при экстремальных ситуациях, угрожающих жизни и здоровью людей, перерасчет за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) не производится.

## **5. Порядок осуществления контроля**

### **за выполнением Управляющей компанией обязательств по Договору**

5.1. Критериями эффективности работы Управляющей компании являются:

5.1.1. Наличие утвержденных (согласованных) в срок Плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества МКД, финансового плана к нему, других необходимых планов и документов.

5.1.2. Наличие утвержденных тарифов платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

5.1.3. Предоставление услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества МКД надлежащего качества и в объеме, не меньшем, чем утверждено Планом мероприятий на соответствующий квартал (оценивается по исполнению Плана мероприятий, в т.ч. финансового плана, а также по количеству поданных Нанимателями и Собственниками жилых помещений заявок, жалоб на неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по оказанию услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД).

5.1.4. Бесперебойное и качественное предоставление коммунальных услуг (допускается снижение качества по вине ресурсоснабжающей организации (Исполнителя) или форс-мажорным обстоятельствам, оценивается по случаям неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по оказанию услуг Управляющей компанией).

5.1.5. Обеспечение уровня сбора платежей за услуги в полном объеме.

5.1.6. Своевременное осуществление платежей по договорам с Исполнителями и ресурсоснабжающими организациями, целевое расходование собранных денежных средств (результаты проверок ревизионной комиссии).

5.1.7. Соблюдение Правил и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170.

5.2. Критерии, перечисленные в п. 6.1. договора используются для оценки эффективности деятельности Управляющей компании и применяются при снижении уровня оплаты за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД.

5.3. Величина снижения оплаты за управление указана в Приложении № 9 к настоящему Договору.

## **6. Ответственность сторон Договора**

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией с ресурсоснабжающими организациями и Исполнителями (сторонними организациями), самостоятельно несет Управляющая компания.

6.3. При нарушении Нанимателями и Собственниками своих обязательств, предусмотренных договорами социального найма жилых помещений и договорами найма служебных жилых помещений, а также настоящим Договором, Наниматели и Собственники несут ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за виновные действия и за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.4. Наниматели и Собственники жилых помещений несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг федеральным и региональным нормативным правовым актам, а также нормативным правовым актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае причинения убытков Нанимателям (Собственникам) либо Балансодержателю по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

6.8. Управляющая компания не несет ответственность за имущество, техническое состояние оборудования, приборы учета, находящиеся в жилых помещениях.

## **7. Обстоятельства, освобождающие стороны от ответственности**

7.1. Стороны настоящего Договора и Наниматели (Собственники) жилых помещений в МКД освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, наступившей после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые ни предвидеть, ни предотвратить стороны не могли (форс-мажор: пожар, стихийное бедствие, война, военные операции любого характера, блокировки ж/д и автомобильных дорог и т.п.).

7.2. Сторона (в т.ч. Наниматели и Собственники жилых помещений в МКД), неисполнение обязательств которой вызвано форс-мажорными обстоятельствами, обязана известить об этом в письменной форме другую сторону и Нанимателей и Собственников с приложением соответствующих документов в срок не позднее 3 (трех) дней с момента их возникновения и на следующий день после прекращения. Информация о возникновении форс-мажорных обстоятельств должна содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку срока их влияния на исполнение стороной своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае несвоевременного извещения о наступлении форс-мажорных обстоятельств, сторона лишается права ссылаться на форс-мажорные обстоятельства, как основание невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, стороны в срок не более 7 дней с момента получения извещения адресатом согласуют в письменной форме свои дальнейшие действия по настоящему Договору.

7.4. Достаточным доказательством возникновения и прекращения действия форс-мажорных обстоятельств будут служить свидетельства уполномоченных государственных органов.

7.5. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени действия форс-мажорных обстоятельств, а также времени, требуемого для устранения их последствий. Если в результате форс-мажорных обстоятельств условия настоящего Договора не выполняются более 2 месяцев, то любая из сторон Договора имеет право досрочного расторжения Договора в одностороннем порядке, уведомив об этом другую сторону за 10 дней. При этом ни одна из сторон не имеет права требовать от другой стороны возмещения каких бы то ни было убытков. В случае досрочного расторжения Договора в результате действия форс-мажорных обстоятельств, Управляющая компания обязана в течение 3 банковских дней с момента его расторжения передать Балансодержателю авансовые платежи Нанимателей и Собственников и денежные средства, находящиеся на накопительном счете, предназначенные для осуществления управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, с удержанием согласованных сторонами документально обоснованных фактических затрат, произведенных Управляющей компанией в ходе выполнения ее обязательств по Договору до наступления форс-мажорных обстоятельств.

## **8. Изменение и расторжение Договора**

8.1. Любые изменения или дополнения условий настоящего Договора осуществляются только по письменному соглашению сторон. Сторона, выразившая желание внести изменения или дополнения в настоящий Договор обязана направить другой стороне письменное предложение об изменении или дополнении условий Договора. Изменения и дополнения условий Договора вступают в законную силу с момента, когда оформленные в письменном виде они подписаны обеими сторонами и скреплены печатями.

Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

8.2. Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон, а также по решению Арбитражного суда при наличии оснований для одностороннего расторжения, предусмотренных ст.ст. 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.3. Сторона, выразившая желание расторгнуть настоящий Договор обязана в течение 10 дней направить другой стороне письменное предложение с указанием причин расторжения Договора:

- в случае согласия другой стороны на расторжение Договора, сторона, получившая уведомление, в 20-дневный срок направляет ответ о согласии расторгнуть Договор. О расторжении настоящего Договора по обоюдному согласию сторон составляется двухстороннее соглашение Балансодержателя и Управляющей компании, которое подписывается обеими сторонами и скрепляется печатью. С момента подписания соглашения обеими сторонами и скрепления его печатями, Договор считается расторгнутым.

- в случае несогласия другой стороны на расторжение Договора, сторона, получившая уведомление, в 20-дневный срок направляет ответ о несогласии расторгнуть Договор.

8.4. После расторжения настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Балансодержателю.

## **9. Порядок разрешения споров**

9.1. Для урегулирования споров и разногласий, связанных с исполнением настоящего Договора, стороны не устанавливают обязательное соблюдение претензионного порядка. По желанию одной из сторон другой стороне может быть направлена претензия, которая подписывается уполномоченным лицом стороны договора. Ответ на претензию дается не позднее 10 дневного срока со дня ее поступления.

9.2. Все споры, связанные с заключением, исполнением, расторжением и иными разногласиями, возникающими в ходе исполнения настоящего Договора подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края в установленном законодательством порядке.

## **10. Дополнительные условия**

10.1. В течение 5 (пяти) дней после заключения госконтракта Управляющая компания предоставляет Балансодержателю оригиналы документов, подтверждающих обеспечение исполнения госконтракта, в случае если Управляющей компанией в качестве способа обеспечения надлежащего исполнения Договора выбрана банковская гарантия или договор поручительства.

10.2. Возврат данных документов, а также денежных средств, в случае если Управляющей компанией в качестве способа обеспечения надлежащего исполнения настоящего Договора выбрана передача Балансодержателю в залог денежных средств, в том числе в форме вклада (депозита), осуществляется после исполнения всех обязательств по настоящему Договору по письменному заявлению Управляющей компанией в течение 5 (пяти) дней.

10.3. В случаях передачи Управляющей компанией исполнения обязательств по настоящему Договору третьим лицам вся ответственность по Договору и договорам с третьими лицами лежит на Управляющей компании.

10.4. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору должны направляться заказной почтой.

10.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.6. При изменении юридических адресов, банковских реквизитов, формы собственности и организационно-правовой формы стороны в двухнедельный срок обязаны письменно известить об этом друг друга. В случае прекращения деятельности Управляющей компании стороной Договора является ее правопреемник.

10.7. Настоящий Договор составлен в двух письменных экземплярах, подписанных обеими сторонами и скрепленных печатями сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

## **11. Срок действия Договора, юридические адреса**



11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до 31.12.2014 либо до его расторжения в соответствии с п. 8.2. настоящего Договора.

11.2. Управляющая компания за 20 дней до прекращения действия Договора обязана передать Балансодержателю учетную, расчетную, техническую документацию на МКД, а также авансовые платежи Нанимателей и Собственников и денежные средства, находящиеся на накопительном счете, предназначенные для осуществления содержания и ремонта общего имущества МКД.

### Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

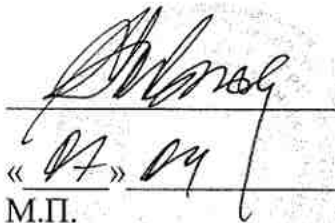
#### БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:

УФСБ России по Хабаровскому краю  
680000, г. Хабаровск,  
ул. Волочаевская-144  
ИНН 2721010351, КПП 272101001  
л/с 03221391060  
в УФК по Хабаровскому краю, ИНН  
2721009290  
р/с 40105810500000010001  
в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Хабаровскому  
краю  
БИК 040813001


#### УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «Магнит»  
680031, г. Хабаровск,  
ул. Санитарная-16, 36  
тел.: (4212) 70-45-00, 70-51-00  
факс: (4212) 74-70-39  
ИНН 2724133457, КПП 272401001  
р/с 40702810115040000029  
Филиал «Азиатско-Тихоокеанский банк»  
(ОАО) в г. Хабаровск  
к/с 30101810600000000899  
БИК 040813899

Начальник  
УФСБ России по Хабаровскому краю

  
/Ю.Б. Вакалов/  
« 07 » 2014 г.  
М.П.

Генеральный директор  
ООО «Магнит»

  
/О.А.Казбан/  
«    » 2014 г.  
М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ****объектов, входящих в состав общего имущества МКД**

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

**I. В состав общего имущества МКД включаются:**

**1. Помещения общего пользования:** помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Балансодержателя или Нанимателей и Собственников помещения, 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 МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

**2. Крыши (кровли) МКД.**

**3. Ограждающие несущие конструкции МКД** (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

**4. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения** (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

**5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,** находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения (квартиры), в т.ч.:

- *внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения,* 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- *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;

- *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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.


**6. Земельный участок**, на котором расположены МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

**7. Иные объекты**, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД (включая трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, водонапорные станции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для выгула собак расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД).

**II.** Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества МКД, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стен МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

**БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

  
Начальник  
УФСБ России по Хабаровскому краю

Генеральный директор  
ООО «Магнит»

  
/Ю.Б. Вакалов/

  
/О.А.Казбан/

«04» 2014 г.

«01» января 2014 г.

М.П.

М.П.

## I. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО СОДЕРЖАНИЮ МКД

### 1. Содержание помещений общего пользования.

- 1.1. Влажное подметание полов коридоров, лестниц, межэтажных и лестничных площадок.
- 1.2. Очистка приямков, уборка площадок перед подъездами.
- 1.3. Мытье полов коридоров, лестниц, межэтажных и лестничных площадок.
- 1.4. Влажная уборка лифтовых кабин, влажная протирка дверей лифтов.
- 1.5. Обметание пыли с потолка перед началом и по окончании отопительного сезона.
- 1.6. Мытье окон перед началом и по окончании отопительного сезона.
- 1.7. Влажная протирка стен и радиаторов отопления перед началом и по окончании отопительного сезона.
- 1.8. Влажная протирка дверей, перил, почтовых ящиков, окон и подоконников.
- 1.9. Влажная протирка плафонов светильников, шкафов для электрооборудования и слаботочных устройств.
- 1.10. Проведение дератизации подвалов, чердаков, технических подпольев, элеваторных.
- 1.11. Проведение дезинсекции подвалов, чердаков, технических подпольев, элеваторных в летний период.

### 2. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества.

- 2.1. Подметание тротуаров, проездов и площадок при отсутствии осадков: в летний период с уборкой мусора, в зимний период со сдвижкой снега.
- 2.2. Уборка мусора с газона, очистка урн.
- 2.3. Уборка мусора на контейнерных площадках.
- 2.4. Вывоз мусора.
- 2.5. Стрижка (покос) газонов, подрезка деревьев и кустов в летний период.
- 2.6. Сгребание и вывоз опавших листьев, веток с газонов в летний период.
- 2.7. Подметание и вывоз снега при снегопадах с тротуаров, проездов и площадок.
- 2.8. Сбрасывание снега с крыш и сбивание сосулек в зимний период.
- 2.9. Ликвидация наледи и посыпка тротуаров, площадок и проездов смесью песка с хлоридами (антигололедными реагентами) в зимний период.

### 3. Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

- 3.1. Регулировка и испытание внутридомовых систем отопления по мере необходимости.
- 3.2. Консервация (расконсервация) и промывка систем центрального отопления по окончании и перед началом отопительного сезона.
- 3.3. Устранение просадок, выбоин и щелей в отмостке здания в летний период.
- 3.4. Устранение повреждений покрытий кровель, мест примыканий по мере необходимости.
- 3.5. Утепление окон и дверей в местах общего пользования перед началом отопительного сезона.

3.6. Утепление и прочистка вентиляционных каналов, заделка продухов перед началом отопительного сезона.

3.7. Очистка кровель от случайных предметов, мусора и листьев по мере необходимости.

3.8. Очистка от наносов песка и мусора, травы и листьев водоотводных канав по мере необходимости.

3.9. Замена разбитых стекол (стеклопакетов) окон в местах общего пользования по мере необходимости.

3.10. Замена неисправных оконных и дверных приборов (пружины, петли, скобы и т.п.) по мере необходимости.

#### **4. Техническое обслуживание, устранение неисправностей и наладка внутридомовых инженерных сетей, оборудования.**

4.1. Устранение неисправностей внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения, в том числе:

- устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- разборка осмотр и очистка от грязи и накипи грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов;
- разборка осмотр и очистка от накипи регулирующих кранов, вентилей, задвижек, др. запорной арматуры.

4.2. Устранение неисправностей внутридомовых систем холодного водоснабжения и канализации, в том числе:

- устранение течи и засоров в трубопроводах, и арматуры;
- прочистка и промывка трубопроводов от грязи, переборка соединений и креплений трубопроводов;
- осмотр и очистка от ржавчины регулирующих кранов, вентилей, задвижек, др. запорной арматуры.

4.3. Устранение неисправностей внутридомовых систем электроснабжения и электрооборудования, в том числе:

- замена перегоревших электроламп освещения и плавких вставок, автоматов защиты, участков электропроводки;
- очистка от пыли и ревизия электрооборудования шкафов для электросчетчиков и щитовых;
- испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств.

4.4. Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования.

4.5. Техническое обслуживание приборов учета тепловой энергии и воды.

#### **5. Проведение технических осмотров элементов зданий и внутридомовых инженерных сетей.**

5.1. Проведение технических осмотров подвалов, чердаков и прочих вспомогательных помещений.

5.2. Проведение технических осмотров наружной и внутренней отделки стен и потолков, полов.

5.3. Проведение технических осмотров перил и ограждающих элементов лестниц и лестничных площадок.

5.4. Проведение технических осмотров кровли.

5.5. Проведение технических осмотров вентиляционных каналов.

5.6. Проведение технических осмотров внутридомовых инженерных сетей.

**6. Аварийно-диспетчерское обслуживание населения, устранение неисправностей, препятствующих нормальной эксплуатации зданий.**

6.1. Аварийно-диспетчерское обслуживание населения.

6.2. Устранение неисправностей и дефектов строительных конструкций, угрожающих безопасности людей.

6.3. Устранение неисправностей перил и ограждающих элементов лестниц и лестничных площадок, угрожающих безопасности людей.

6.4. Устранение неисправностей и дефектов отделки стен и потолков, полов.

6.5. Устранение неисправностей (протечек) кровли и неисправностей в системе организованного водоотвода.

6.6. Устранение неисправностей в системе вентиляции.

6.7. Устранение неисправностей электросетей и электрооборудования аварийного характера, угрожающих безопасности людей.

6.8. Устранение неисправностей трубопроводов и их сопряжений, запорной арматуры аварийного характера, угрожающих безопасности людей.

6.9. Устранение неисправностей электросетей и электрооборудования неаварийного характера.


6.10. Устранение неисправностей трубопроводов и их сопряжений, запорной арматуры неаварийного характера.

**7. Текущий ремонт.**

**8. Услуги (работы) по управлению МКД.**

**БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

  
Начальник  
УФСБ России по Хабаровскому краю

Генеральный директор  
ООО «Магнит»

  
/Ю.Б. Вакалов/

  
/О.А.Казбан/

«04» 04 2014 г.  
М.П.

«01» января 2014 г.  
М.П.

## **I. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ МКД**

### **1. Фундаменты**

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

### **2. Стены и фасады**

Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя (герметизация стыков) и окраска фасадов.

Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя, окраска внутренних стен.

### **3. Балконы, козырьки, лоджии и эркеры**

Восстановление или замена отдельных участков и элементов, окраска ограждений и конструкций.

### **4. Полы**

Устранение повреждений, замена, восстановление отдельных участков и окраска.

### **5. Крыши (кровли)**

Устранение повреждений, восстановление отдельных участков покрытия кровли.

### **6. Окна и двери**

Устранение повреждений, замена, восстановление дверных и оконных заполнений и откосов.

### **7. Лестницы**

Устранение повреждений, замена, восстановление перил и ограждающих конструкций.

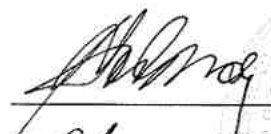
Укладка керамогранита на лестничных площадках.


**БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

Начальник  
УФСБ России по Хабаровскому краю

Генеральный директор  
ООО «Магнит»

  
\_\_\_\_\_  
/Ю.Б. Вакалов/  
«01» января 2014 г.  
М.П.

  
\_\_\_\_\_  
/О.А.Казбан/  
«01» января 2014 г.  
М.П.

**АКТ**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Балансодержателем**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между «Управляющей компанией» с одной стороны, и Управлением Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Хабаровскому краю именуемой в дальнейшем «Балансодержателем» с другой стороны, составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Балансодержателем является:

- по отоплению, горячему и холодному водоснабжению по задвижкам (шаровым кранам) на вводах в МКД (ответственность за эксплуатацию задвижек (шаровых кранов) несет управляющая компания);

- по водоотведению (канализации) по отводу (колодцу) канализационных труб в МКД (за присоединение (колодец) несет ответственность управляющая компания);

- по электроснабжению по общедомовым приборам учета (ответственность за общедомовые приборы учета несет управляющая компания).

2. Балансодержатель несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

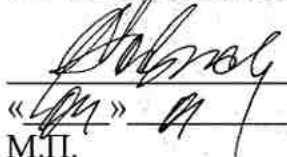
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Балансодержателя (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Балансодержателем за содержание и текущий ремонт жилого фонда.

5. В случае ограничения Балансодержателем доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Балансодержателя.

6. При привлечении Балансодержателем сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Балансодержателя и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу собственника, общему имуществу, имуществу управляющей организации или третьих лиц, несет Балансодержатель. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Балансодержателя.


**БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:**

Начальник  
УФСБ России по Хабаровскому краю

  
/Ю.Б. Вакалов/  
«01» января 2014 г.  
М.П.

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

Генеральный директор  
ООО «Магнит»

  
/О.А.Казбан/  
«01» января 2014 г.  
М.П.



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 5**

к договору управления многоквартирными домами  
№ 246 от «01» января 2014 года


**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ**  
**устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвидимого)**  
**текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования**

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
<b>Кровля</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организационного водоотвода(водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<b>Стены</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки; 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
Отслоение штукатурки потолка или стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки стен с каркасом зданий	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
<b>Полы</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности трубопроводов и их сопряжений (сфитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	1 час


Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение силовых электрокабелей или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течении времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более -2 часов.
Неисправности на вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности внутридомовой электрической сети аварийного характера (короткое замыкание и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

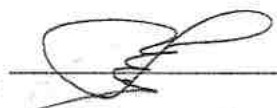
**БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

 Начальник  
УФСБ России по Хабаровскому краю

Генеральный директор  
ООО «Магнит»

 /Ю.Б. Вакалов/  
« 04 » 01 / 2014 г.  
М.П.

 /О.А.Казбан/  
« 01 » января 2014 г.  
М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ  
ОРГАНИЗАЦИЯМИ НАНИМАТЕЛЯМ И СОБСТВЕННИКАМ ЖИЛЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ**


1. Теплоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Холодное водоснабжение
4. Водоотведение
5. Электроснабжение
6. Вывоз ТБО
7. Лифт
8. Телефон
9. Вентиляция
10. Телевидение


**БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

 Начальник  
УФСБ России по Хабаровскому краю

Генеральный директор  
ООО «Магнит»

 /Ю.Б. Вакалов/  
«04» 11 2014 г.  
М.П.

 /О.А.Казбан/  
«01» января 2014 г.  
М.П.

к договору управления многоквартирными домами  
№ 246 от «01» января 2014 года

Утверждаю:

Начальник УФСБ России по Хабаровскому краю

Ю.Б. Вакалов

**АКТ**

**технического состояния многоквартирного жилого дома  
и его общего имущества**

**г. Хабаровск, ул. Шатова-2а**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме:**

1. Адрес многоквартирного дома: Хабаровск, ул. Шатова, д. 2а
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): инвентарный № 31526
3. Серия, тип постройки железобетонный, монолитный
4. Год постройки: 2011
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0%
6. Степень фактического износа: 0%
7. Год последнего капитального ремонта: не проводился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:  
нет
9. Количество этажей: пять секций по 9 жилых этажей, одна секция 14 жилых этажей, технический этаж
10. Наличие подвала: в наличии
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 235
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 не пригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 84 353,00 куб. м
19. Площадь: а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 24 844,2 кв. м  
б) жилых помещений (общая площадь квартир): 15 415,9 кв. м  
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв. м  
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 7 575,7 кв. м
20. Количество лестниц: 6 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 1 141,8 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров (включая лифты): 2 151,7 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 4 282,2 кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 12 480,0 кв. м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 27:23:040137:9

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки:**

Наименование	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов
1. Фундамент	Железобетонная монолитная плита	Удов.
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные монолитные, утепленные, облицовочный кирпич	Удов.
3. Перегородки	Железобетонные	Удов.
4. Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные	Железобетонные монолитные	Удов.
5. Кровля	Рулонная с организованным водостоком (с техническим этажом)	Удов.
6. Полы	Плитка, линолеум по стяжке с утеплением	Удов.
7. Окна Двери	Пластиковые с 2-слойным стеклопакетом Входные в квартиры – металлические, внутренние – деревянные (МДФ)	Удов.
8. Отделка внутренняя, наружная	Наружная – облицовочный кирпич, внутренняя - обои, покраска	Удов.
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные электроплиты, телефонные сети оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	<p>Есть Есть Есть</p> <p>Нет Нет Нет Есть Есть</p>	Удов.
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) печи калориферы	<p>Есть Есть Есть Есть Нет Есть Нет Нет Нет</p>	Удов.
11. Крыльца	Железобетонные	Удов.

## г. Хабаровск, ул. Шатова-4а

### **I. Общие сведения о многоквартирном доме:**

1. Адрес многоквартирного дома: Хабаровск, ул. Шатова, д. 4а
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): инвентарный № 31522
3. Серия, тип постройки железобетонный, монолитный
4. Год постройки: 2011
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0%
6. Степень фактического износа: 0%
7. Год последнего капитального ремонта: не проводился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: пять секций по 9 жилых этажей, одна секция 14 жилых этажей, технический этаж
10. Наличие подвала: в наличии
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 269
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 не пригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 90 936,00 куб. м
19. Площадь: а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 24 780,6 кв. м  
б) жилых помещений (общая площадь квартир): 15 335,1 кв. м  
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв. м  
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 8 038,9 кв. м
20. Количество лестниц: 6 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 1 144,7 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров (включая лифты): 2 330,8 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 4 563,4 кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 12 480,0 кв. м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 27:23:040137:9

## II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов
1. Фундамент	Железобетонная монолитная плита	Удов.
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные монолитные, утепленные, облицовочный кирпич	Удов.
3. Перегородки	Железобетонные	Удов.
4. Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные	Железобетонные монолитные	Удов.
5. Кровля	Рулонная с организованным водостоком (с техническим этажом)	Удов.
6. Полы	Плитка, линолеум по стяжке с утеплением	Удов.
7. Окна Двери	Пластиковые с 2-слойным стеклопакетом Входные в квартиры – металлические, внутренние – деревянные (МДФ)	Удов.
8. Отделка внутренняя, наружная	Внутренняя - обои, покраска Наружная – облицовочный кирпич,	Удов.
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные электроплиты, телефонные сети оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	Есть Есть Есть Нет Нет Нет Есть Есть	Удов.
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) печи калориферы	Есть Есть Есть Есть Нет Есть Нет Нет Нет	Удов.
11. Крыльца	Железобетонные	Удов.

## г. Хабаровск, ул. Шатова-6а

### **I. Общие сведения о многоквартирном доме:**

1. Адрес многоквартирного дома: Хабаровск, ул. Шатова, д. 6а
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): инвентарный № 31558
3. Серия, тип постройки железобетонный, монолитный
4. Год постройки: 2011
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0%
6. Степень фактического износа: 0%
7. Год последнего капитального ремонта: не проводился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: пять секций по 9 жилых этажей, одна секция 14 жилых этажей, технический этаж
10. Наличие подвала: в наличии
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 235
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 не пригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 90 496,0 куб. м
19. Площадь: а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 23 018,5 кв. м  
б) жилых помещений (общая площадь квартир): 15 448,3 кв. м  
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв. м  
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 7 570,2 кв. м
20. Количество лестниц: 6 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 1 112,6 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров (включая лифты): 2 145,1 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 4 312,5 кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 12 480,0 кв. м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 27:23:040137:9

### **II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки:**

Наименование	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов
1. Фундамент	Железобетонная монолитная плита	Удов.
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные монолитные, утепленные, облицовочный кирпич	Удов.
3. Перегородки	Железобетонные	Удов.



4. Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные	Железобетонные монолитные	Удов.
5. Кровля	Рулонная с организованным водостоком, (с техническим этажом)	Удов.
6. Полы	Плитка, линолеум по стяжке с утеплением	Удов.
7. Окна Двери	Пластиковые с 2-слойным стеклопакетом  Входные в квартиры – металлические, внутренние – деревянные (МДФ)	Удов.
8. Отделка внутренняя, наружная	Наружная – облицовочный кирпич, внутренняя - обои, покраска	Удов.
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные электроплиты, телефонные сети оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	Есть Есть Есть Нет Нет Нет Есть Есть	Удов.
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) печи калориферы	Есть Есть Есть Есть Нет Есть Нет Нет Нет	Удов.
11. Крыльца	Железобетонные	Удов.

**БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

Начальник  
УФСБ России ипо Хабаровскому краю

Генеральный директор  
ООО «Магнит»

 /Ю.Б. Вакалов/

 /О.А.Казбан/

«04» 01 2014 г.  
М.П.

« 01 » Января 2014 г.  
М.П.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 8**

к договору управления многоквартирными домами  
№ 246 от «01» января 2014 года

**Сроки оказания услуг и выполнения работ по санитарному содержанию жилых домов и по их обслуживанию выполняемые (оказываемые) по договору управления многоквартирным домом**


<b>I. Содержание помещений общего пользования</b>	
1. Влажное подметание полов коридоров, лестниц, межэтажных и лестничных площадок	ежедневно
2. Очистка приямков, уборка площадок перед подъездами	1 раз в неделю
3. Мытье полов коридоров, лестниц, межэтажных и лестничных площадок	1 раз в месяц
4. Влажная уборка лифтовых кабин, влажная протирка дверей лифтов	1 раз в месяц
5. Обметание пыли с потолка перед началом и по окончании отопительного сезона	2 раза в год
6. Мытье окон перед началом и по окончании отопительного сезона	2 раза в год
7. Влажная протирка стен и радиаторов отопления перед началом и по окончании отопительного сезона	2 раза в год
8. Влажная протирка дверей, перил, почтовых ящиков, окон и подоконников	4 раза в год
9. Влажная протирка плафонов светильников, шкафов для электрооборудования и слаботочных устройств	4 раза в год
10. Проведение дератизации подвалов, чердаков, технических подпольев, элеваторных	1 раз в месяц
11. Проведение дезинсекции подвалов, чердаков, технических подпольев, элеваторных в летний период	1 раз в месяц
<b>II. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества</b>	
1. Подметание тротуаров, проездов и площадок при отсутствии осадков: - в летний период с уборкой мусора - в зимний период со сдвижкой снега	ежедневно 2 раза в неделю
2. Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно
3. Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно
4. Вывоз мусора	ежедневно
5. Стрижка (покос) газонов, подрезка деревьев и кустов в летний период	не реже 1 раза в месяц
6. Сгребание и вывоз опавших листьев, веток с газонов в летний период	не реже 1 раза в месяц
7. Подметание и вывоз снега при снегопадах с тротуаров, проездов и площадок	не реже 2 раз в месяц
8. Сбрасывание снега с крыш и сбивание сосулек в зимний период	не реже 2 раз в месяц
9. Ликвидация наледи и посыпка тротуаров, площадок и проездов смесью песка с хлоридами (антигололедными реагентами) в зимний период	не реже 4 раз в месяц
<b>III. Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации</b>	
1. Регулировка и испытание внутридомовых систем отопления по мере необходимости	не реже 1 раза в год
2. Консервация (расконсервация) и промывка систем центрального отопления по окончании и перед началом отопительного сезона	2 раза в год
3. Устранение просадок, выбоин и щелей в отмостке здания в летний период	не реже 1 раза в год
4. Устранение повреждений покрытий кровель, мест	не реже 2 раз в год

примыканий по мере необходимости	
5. Утепление окон и дверей в местах общего пользования перед началом отопительного сезона	1 раз в год
6. Утепление и прочистка вентиляционных каналов, заделка продухов перед началом отопительного сезона	1 раз в год
7. Очистка кровель от случайных предметов, мусора и листьев по мере необходимости	не реже 2 раз в год
8. Очистка от наносов песка и мусора, травы и листьев водоотводных канав по мере необходимости	не реже 2 раз в год
9. Замена разбитых стекол (стеклопакетов) окон в местах общего пользования по мере необходимости	не реже 2 раз в год
10. Замена неисправных оконных и дверных приборов (пружины, петли, скобы и т.п.) по мере необходимости	не реже 2 раз в год
<b>IV. Устранение неисправностей и наладка внутридомовых инженерных сетей</b>	
1. Устранение неисправностей внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения, в том числе: - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; - разборка осмотр и очистка от грязи и накипи грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов; - разборка осмотр и очистка от накипи регулирующих кранов, вентилях, задвижек, др. запорной арматуры	по мере необходимости незамедлительно не реже 2 раз в год не реже 1 раза в год
2. Устранение неисправностей внутридомовых систем холодного водоснабжения и канализации, в том числе: - устранение течи и засоров в трубопроводах, и арматуры; - прочистка и промывка трубопроводов от грязи, переборка соединений и креплений трубопроводов; - осмотр и очистка от ржавчины регулирующих кранов, вентилях, задвижек, др. запорной арматуры	по мере необходимости незамедлительно не реже 2 раз в год не реже 1 раза в год
3. Устранение неисправностей внутридомовых систем электроснабжения и электрооборудования, в том числе: - замена перегоревших электроламп освещения и плавких вставок, автоматов защиты, участков электропроводки; - очистка от пыли и ревизия электрооборудования шкафов для электросчетчиков и щитовых; - испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств	по мере необходимости незамедлительно не реже 2 раз в год не реже 1 раза в год
4. Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования	не реже 1 раза в месяц
5. Техническое обслуживание приборов учета тепловой энергии и воды	не реже 1 раза в месяц
<b>V. Проведение технических осмотров элементов здания и внутридомовых инженерных сетей</b>	
1. Проведение технических осмотров подвалов, чердаков и прочих вспомогательных помещений	не реже 2 раз в год
2. Проведение технических осмотров наружной и внутренней отделки стен и потолков, полов	не реже 2 раз в год
3. Проведение технических осмотров перил и ограждающих элементов лестниц и лестничных площадок	не реже 2 раз в год
4. Проведение технических осмотров кровли	не реже 2 раз в год
5. Проведение технических осмотров вентиляционных каналов	не реже 2 раз в год
6. Проведение технических осмотров внутридомовых инженерных сетей	не реже 4 раз в год
<b>VI. Аварийно-диспетчерское обслуживание населения, устранение неисправностей, препятствующих нормальной эксплуатации здания</b>	
1. Аварийно-диспетчерское обслуживание населения	постоянно
2. Устранение неисправностей и дефектов строительных конструкций, угрожающих безопасности людей	по заявке незамедлительно
3. Устранение неисправностей перил и ограждающих элементов лестниц и лестничных площадок, угрожающих безопасности людей	по заявке незамедлительно


4. Устранение неисправностей и дефектов отделки стен и потолков, полов	по заявке в течение 5 суток
5. Устранение неисправностей (протечек) кровли и неисправностей в системе организованного водоотвода	по заявке в течение 5 суток
6. Устранение неисправностей в системе вентиляции	по заявке в течение 3 суток
7. Устранение неисправностей электросетей и электрооборудования аварийного характера, угрожающих безопасности людей	по заявке незамедлительно
8. Устранение неисправностей трубопроводов и их сопряжений, запорной арматуры аварийного характера, угрожающих безопасности людей	по заявке незамедлительно
9. Устранение неисправностей электросетей и электрооборудования неаварийного характера	по заявке в течение 1 суток
10. Устранение неисправностей трубопроводов и их сопряжений, запорной арматуры неаварийного характера	по заявке в течение 1 суток
<b>VII. Текущий ремонт</b>	по мере необходимости
<b>VIII. Услуги (работы) по управлению МКД</b>	постоянно


**БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

 Начальник  
УФСБ России по Хабаровскому краю

Генеральный директор  
ООО «Магнит»

  
\_\_\_\_\_/ ЛЮ.Б. Вакалов/  
« 04 » 01 2014 г.  
М.П.

  
\_\_\_\_\_/ О.А.Казбан/  
« 01 » января 2014 г.  
М.П.

**Критерии оценки эффективности деятельности Управляющей компании  
при снижении уровня оплаты за управление, содержание и ремонт жилых домов**

№ п/п	Критерий эффективности	Показатель	Величина снижения	Период снижения
1	Наличие утвержденных в срок Плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества Домов, финансового плана к нему, других необходимых планов и документов	на утверждении	5% от стоимости услуг по управлению	в месяце, в котором должен быть утвержден План (иной документ) и во все последующие месяцы до утверждения
		не утверждены в срок	10% от стоимости услуг по управлению	
2	Наличие утвержденных тарифов платы за содержание и ремонт общего имущества Домов	на утверждении	5% от стоимости услуг по управлению	в месяце, в котором должны быть утверждены тарифы и во все последующие месяцы до утверждения
		не утверждены в срок	10% от стоимости услуг по управлению	
3	Предоставление услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества Домов надлежащего качества и в объеме, не меньшем, чем утверждено Планом мероприятий на соответствующий квартал	неисполнение Плана мероприятий	10% от стоимости услуги	в месяце снижения качества услуг
		неоднократное неисполнение с начала года	10% от стоимости услуги	
		неисполнение финансового плана	5% за каждый случай в году	
		количество поданных Нанимателями и Собственниками жилых помещений заявок, жалоб на качество услуг (работ)	5% за каждый случай в году	
4	Своевременное заключение и исполнение договоров с ресурсоснабжающими организациями.	несвоевременное заключение и исполнение договоров с ресурсоснабжающими организациями	10% от стоимости услуг по управлению	в месяце обнаружения
		несвоевременное осуществление платежей по договорам с ресурсоснабжающими организациями и Исполнителями, повлекшее прекращение поставки услуг (выполнение работ) со стороны ресурсоснабжающей организации (Исполнителя)	15% от стоимости услуг по управлению	

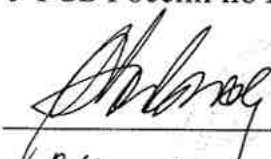
5	Соблюдение Правил и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170	нарушение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (акт неисполнения/ненадлежащего исполнения по вине Управляющей компании)	10% от стоимости услуг по управлению	в месяце обнаружения нарушений
		повторное (неоднократное) нарушение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (акт неисполнения/ненадлежащего исполнения по вине Управляющей компании)	15% от стоимости услуг по управлению	
6	Обеспечение уровня сбора платежей за услуги в полном объеме.	Снижение объема сбора платежей за коммунальные услуги и наём жилья на 20% от полного объёма данных платежей	10% от стоимости услуг по управлению	в месяце обнаружения нарушений

**БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

Начальник  
УФСБ России по Хабаровскому краю

Генеральный директор  
ООО «Магнит»

  
/Ю.Б. Вакалов/

  
/О.А.Казбан/

« 24 » 21 2014 г.  
М.П.

« 01 » января 2014 г.  
М.П.