

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №2А

Город: Хабаровск

Тридцать первое июля две тысячи пятнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью Строительно-торговая компания "Социальная инициатива-ДВ" (ООО СТК "Социальная инициатива-ДВ"), именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Фельдина Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Магнит" (ООО "Магнит"), именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Казбан Ольги Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", на основании части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, ремонту, обслуживанию и управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Хабаровск, пер. Фабричный, д. 2а (далее – МКД).

Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии № 027-000133 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной Главным Контрольным Управлением Правительства Хабаровского края 23.04.2013 года.

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

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с перечнем работ и услуг, изложенных в Приложениях № 2 к настоящему Договору.

1.4. Застройщик обязуется за свой счет произвести регистрацию в Ростехнадзоре, МУП города Хабаровска "Водоканал" и МУП города Хабаровска "Тепловые сети" приборов учета и лифтов, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирных домах на правах долевой собственности от своего имени.

1.5. Управляющая организация по настоящему Договору обеспечивает предоставление для пользователей помещений коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

1.6. Застройщик передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию инженерным оборудованием для реализации условий настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с 01.08.2015 года.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению и обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в объеме средств, поступивших в качестве оплаты от Застройщика, собственников помещений, участников долевого строительства, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, обеспечивать обслуживание, поверку и сохранность общедомовых приборов учета: тепло- и электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, в соответствии с Приложениями № 2, 3 к настоящему Договору.

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



2.1.4. Предоставлять собственникам помещений, участникам долевого строительства коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством.

2.1.5. С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры поставки соответствующих коммунальных ресурсов.

2.1.6. Принять в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета (при наличии), фиксировать показания, снятые с индивидуальных приборов учета, используемых собственниками и участниками долевого строительства в своих помещениях, доводить до сведения собственников помещений, участников долевого строительства информацию о действующих тарифах по коммунальным ресурсам.

2.1.7. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные сети, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику помещения в пределах акта разграничения границ балансовой принадлежности по каждому сетям соответственно.

2.1.8. Принимать от Застройщика, собственников помещений, участников долевого строительства плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и иные дополнительные услуги, оказываемые собственникам / участникам долевого строительства.

2.1.9. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.1.10 Ежегодно отчитываться перед Застройщиком о выполнении настоящего Договора.

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

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества (Приложение 1), объема поступивших средств от Застройщика, собственников помещений и участников долевого строительства и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Требовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.3. В случае неисполнения Застройщиком п. 2.3.1. настоящего Договора Управляющая организация имеет право самостоятельно определить перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом в многоквартирных домах, сократив при этом объемы работ, услуг, и их периодичность, указанные в приложениях № 2 настоящего договора по своему усмотрению.

2.2.4. Заключать от своего имени в интересах Застройщика, собственников помещений, участников долевого строительства договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора, в том числе на оказание охранных услуг.

2.2.5. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления в случае выхода индивидуальных приборов учета из строя.

2.2.6. Управляющая организация имеет право использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений многоквартирных домов для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.2.7. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, выходящие за рамки перечня работ и

услуг по содержанию общего имущества, а также за рамки утвержденного тарифа, а также работы и услуги, не оговоренные настоящим Договором.

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

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, вносить плату за содержание и ремонт общего имущества МКД, рассчитанную в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора.

2.3.2. Оплачивать коммунальные услуги, предоставляемые в жилых и нежилых помещениях, оставшихся у Застройщика нереализованными (непроданными) физическим либо юридическим лицам и дополнительные услуги, не относящиеся к содержанию общего имущества МКД (антенна, охрана и проч.) с 01.08.2015 года.

2.3.3. Застройщик обязуется предоставить техническую документацию на многоквартирный дом Управляющей организации. Техническая документация передается по акту приема-передачи в сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.3.4. Устранять в рамках гарантийных обязательств недостатки, возникшие в процессе эксплуатации МКД.

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

2.4. Застройщик вправе:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

3.4. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Застройщик обязуется вносить плату Управляющей организации за услуги и работы по содержанию, ремонту, обслуживанию и управлению многоквартирным домом определяемую произведением тарифа в размере 36,22 (тридцать шесть рублей двадцать две копейки) на размер общей площади жилых помещений, а с 01.01.2016 года и нежилых помещений и парковочных мест

оставшихся у Застройщика нереализованными (непроданными) физическим либо юридическим лицам. Указанная в настоящем пункте Договора плата исчисляется за каждый календарный месяц.

Указанная в настоящем пункте Договора плата действует до срока окончания настоящего Договора и/или принятия общим собранием собственников помещений, участниками долевого строительства решения об утверждении иного отличного от указанного в настоящем пункте Договора размера платы за содержание и текущий ремонт.

В случае продажи принадлежащих Застройщику жилых помещений, нежилых помещений, парковочных мест иным физическим или юридическим лицам, передачи жилых помещений, нежилых помещений, парковочных мест участникам долевого строительства во исполнение заключенных договоров, размер платы Застройщика за услуги и работы по содержанию, ремонту, обслуживанию и управлению многоквартирным домом соответственно уменьшается с даты такой продажи, передачи на сумму платы рассчитываемую произведением тарифа указанного в настоящем пункте Договора на размер общей площади таких проданных, переданных помещений с даты их продажи, передачи.

4.2. Застройщик обязуется оплачивать дополнительные услуги, не относящиеся к содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (антенна, охрана и т. д.), предоставляемые в жилых и нежилых помещениях, оставшихся у Застройщика нереализованными (непроданными) физическим либо юридическим лицам с 01.08.2015 года.

4.3. Застройщик обязуется оплачивать коммунальные услуги в размере фактически потребленных объемов коммунальных услуг - определяемых по показаниям приборов учета общедомовых и индивидуальных - в жилых и нежилых помещениях, оставшихся у Застройщика нереализованными (непроданными) физическим либо юридическим лицам с 01.08.2015 года.

4.4. Оплата за содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги производится не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Оплата вносится на расчетный счет Управляющей организации, указанный в настоящем договоре, на основании выставленных счетов-извещений, которые предъявляются Застройщику не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным.

4.6. Застройщик не отвечает по обязательствам физических и юридических лиц по внесению платы за содержание и ремонт, внесению коммунальных платежей, оплаты дополнительных услуг, с даты передачи им жилых и нежилых помещений, парковочных мест по акту приема-передачи в результате продажи или передачи по договору участия в долевом строительстве.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением (если иное не предусмотрено настоящим договором), составленным в письменной форме и подписанным обеими сторонами.

5.2. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества возможно на основании соглашения Сторон, заключаемого в конце календарного года.

5.3. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

5.4. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ. В случае, если собственники жилых и нежилых помещений, участники долевого строительства на общем собрании избрали иной способ управления МКД, приняли решение о расторжении договора управления МКД и выбору иной управляющей организации, договор подлежит расторжению в течение 30 дней с даты уведомления инициатором собрания управляющей организации о принятых решениях и предоставленных документов, подтверждающих проведение общего собрания.

5.5. При расторжении настоящего договора управления по любому основанию Стороны обязаны завершить финансовые расчеты до момента расторжения настоящего договора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу и является заключенным с 01.08.2015 года и действует до реализации решения общего собрания собственников по выбору способа управления МКД либо по выбору управляющей организации, либо до определения победителя открытого

ко курса (торгов) по отбору управляющих организаций.

6.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с 01.08.2015 года.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

7.3. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в Арбитражный суд Хабаровского края в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру каждой из Сторон.

7.5. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему договору прилагаются:

- 1) Приложение №1 Состав общего имущества многоквартирного дома (состояние, характеристика);
- 2) Приложение №2 Расчёт тарифа по обслуживанию и управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД;
- 3) Приложение №3 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО СТК «Социальная инициатива -ДВ»
ОГРН 1042700160095, ИНН 2721119398,
КПП 272301001
Адрес: 680030, Хабаровск, ул.Волочаевская
83, оф.9.
Тел. (4212)22-10-60, 21-22-37
Р/сч. 40702810470000015915
в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк
России»
К/счет 30101810600000000608
БИК 040813608

Управляющая организация: ООО «Магнит»
ОГРН 1092724005989, ИНН 2724133457,
КПП 272401001
Адрес: 680031, Хабаровск, ул.Санитарная
16-36
Тел.: (4212) 704-500, факс 47-45-05
р/сч.: 40702810501140000027
в «Азиатско-Тихоокеанский банк» (ОАО)
г.Благовещенск
к/счет 30101810300000000765
БИК 041012765



Генеральный директор

/ Фельдин А.А.



Генеральный директор

/ Казбан О.А.

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома ; г. Хабаровск, пер. Фабричный, 2а
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при наличии): нет
3. Серия, тип постройки ---
4. Год постройки: 2015
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0%
6. Степень фактического износа: 0%
7. Год последнего капитального ремонта ---
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу ---
9. Количество этажей: 19
10. Наличие подвала: имеется
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Технический этаж: имеется
15. Количество квартир: 99
16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 4 офиса, 4 мастерских, 20 вспомогательных помещений, 2 кладовые
17. Строительный объем: 35942,0 куб. м.
18. Площадь:
 - А) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 10132,2 кв. м.
 - Б) жилых помещений (общая площадь квартир) : 6297,4 кв. м.
 - В) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 890 кв. м.
 - Г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 2944,8 кв. м.
20. Количество лестниц : 1
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая межквартирные лестничные площадки): 2944,8 кв. м.
22. Уборочная площадь общих коридоров:
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические подвалы): 674,0 кв. м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 3588 кв. м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 27:23:0050104:36

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Жилой дом

Число этажей 19

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Бетонные сваи, железобетонный ростверк	новостройка
2	Наружные и внутренние капитальные стены	каркас монолитный, кладка из кирпича с наружным утеплением и облицовкой кирпичом	-/-
3	Перегородки (чердачные, междуэтажные, подвальные (другое))	Кирпич, туфоблок	-/-
4	Перекрытия (чердачные, междуэтажные, подвальные (другое))	железобетонное монолитное	-/-
5	Крыша	Плоская рулонная	-/-
6	Полы	бетонная стяжка	-/-
7	Проемы (окна, двери, (другое))	Окна пластиковые стеклопакеты, двери металлические	-/-
8	Отделка (внутренняя, наружная, (другое))	Внутренняя штукатурка, шпатлевка, окраска; наружная - кирпич облицовочный, алюкобонд, керамогранит	-/-
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	Ванны напольные	—	-/-
	Электроплиты	—	-/-
	мусоропровод	—	
	Лифт – шт.2	да	-/-
	вентиляция	—	
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		новостройка
	электроснабжение	проводка скрытая	
	Холодное водоснабжение	центральное	
	Горячее водоснабжение	центральное (независимая схема)	
	Водоотведение	центральное	

	Газоснабжение	—	
	Отопление (от внешних котельных)	центральное (независимая схема)	
	Отопление (от домовой котельной)	—	
	Печи	—	
	Калориферы	—	
	АГВ (другое)	—	
11.	Крыльца	железобетонные лестницы	новостройка

III. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Подвал

Число этажей I__

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Бетонные сваи, железобетонный ростверк	новостройка
2	Наружные и внутренние капитальные стены	монолитные железобетонные	-/-
3	Перегородки (чердачные, междуэтажные, подвальные (другое))	кирпич, туфоблок	-/-
4	Перекрытия (чердачные, междуэтажные, подвальные (другое))	железобетонное монолитное	-/-
5	Крыша	—	-/-
6	Полы	бетонная стяжка	-/-
7	Проемы (окна, двери, (другое))	Окна пластиковые стеклопакеты, двери металлические	-/-
8	Отделка (внутренняя, наружная, (другое))	Внутренняя штукатурка, шпатлевка, окраска;	-/-
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		новостройка
	Ванны напольные	—	
	Электроплиты	—	
	мусоропровод	—	
	лифт	—	
	вентиляция	да	
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		новостройка

	электроснабжение	проводка открытая в кабель канале или гофре	
	Холодное водоснабжение	центральное	
	Горячее водоснабжение	центральное (независимая схема)	
	Водоотведение	центральное	
	Газоснабжение		
	Отопление (от внешних котельных)	центральное (независимая схема)	
	Отопление (от домовой котельной)	—	
	Печи	—	
	Калориферы	—	
	АГВ (другое)	—	
11.	Крыльца	сходы в подвал	

IV. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Автостоянка

Число этажей 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	сваи буронабивные и монолитный железобетонный ростверк	новостройка
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные с утеплением	-/-
3	Перегородки (чердачные, междуэтажные, подвальные (другое))	кирпич, монолитный железобетон	-/-
4	Перекрытия (чердачные, междуэтажные, подвальные (другое))	железобетонное монолитное	-/-
5	Крыша	Плоская рулонная, защищенная асфальтобетоном	новостройка
6	Полы	бетонная стяжка	
7	Проемы (окна, двери, (другое))	Окна пластиковые стеклопакеты, двери металлические	
8	Отделка (внутренняя, наружная, (другое))	Внутренняя шпатлевка, окраска; наружная штукатурка, шпатлевка, окраска;	
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		

	Ванны напольные	—	
	Электроплиты	—	
	мусоропровод	—	
	лифт	—	
	вентиляция	Да (принудительная)	
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	электроснабжение	проводка открытая в кабель канале или гофре	
	Холодное водоснабжение	—	
	Горячее водоснабжение	—	
	Водоотведение	—	
	Газоснабжение	—	
	Отопление (от внешних котельных)	—	
	Отопление (от домовой котельной)	—	
	Печи	—	
	Калориферы	—	
	АГВ (другое)	—	
11.	Крыльца	железобетонные лестницы	

Застройщик:**ООО СТК «Социальная инициатива –ДВ»**

ИНН 2721119398

КПП 272101001

ОГРН 1042700160095

Адрес: 680020 г. Хабаровск,
ул. Волочаевская, д. 83, оф.9
Тел./факс: (4212)22-10-60, 22-02-52

р/с 40702810470000015915

в Дальневосточном банке

ОАО «Сбербанк России»,

г. Хабаровск

к/с 30101810600000000608

БИК 040813608

Генеральный директор:


 А.А. Фельдин

М.П. 31.07.2015

Управляющая организация:**ООО «Магнит»**

ОГРН 1092724005989

ИНН 2724133457

КПП 272401001

Адрес: 680031, Хабаровск,
ул. Санитарная 16-36
Тел.:(4212)704-500, факс 47-45-05

р/с.: 40702810501140000027

в «Азиатско-Тихоокеанский банк»

(ОАО) г. Благовещенск

к/с 30101810300000000765

БИК 041012765

Генеральный директор:


 О.А.Казбан

М.П. 31.07.2015

Расчет тарифа по обслуживанию и управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД по пер. Фабричному 2 а

СТАТЬИ ДОХОДОВ		План, руб.	1 м2
1	Содержание и ремонт общего имущества МКД	3 463 907	36,22
ИТОГО ДОХОДЫ		3 463 907	36,22
СТАТЬИ РАСХОДОВ		Сумма, руб.	
1.	Техническое обслуживание		
1	Обслуживание общедомовых приборов учета	174 000	1,82
2	Техническое обслуживание лифтов	108 000	1,13
3	Техническое освидетельствование лифтов	16 000	0,17
4	Вывоз твердых бытовых отходов	432 000,0	4,52
5	Вывоз крупногабаритного мусора	72 000,0	0,75
6	Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации	180 000,0	1,88
7	Обслуживание вентиляционных каналов	16 000	0,17
8	Дезинфекция и дезинсекция	15 000	0,16
9	Страхование ОПО, ответственности, имущества	20 000	0,21
10	Инженерно-техническое обслуживание системы отопления, водоснабжения и	132 000	1,38
11	Электротехническое обслуживание	102 000	1,07
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение неисправностей, препятствующих	180 000	1,88
13	Санитарное содержание придомовых территорий, лестничных клеток, лифтов	288 000	3,01
14	Уборка снега	130 000	1,36
15	Плumbing работы	48 000	0,50
16	Обслуживание пожарного водопровода	60 000,0	0,63
17	Обслуживание противопожарной системы	60 000,0	0,63
18	Обслуживание домофонов	36 000,0	0,38
19	Прочие расходы по техническому обслуживанию	17 095,6	0,18
		ПОДИТОГ:	2 086 096
2.	Модернизация, текущий ремонт, монтаж		
1	Прочие монтажные работы	36 000	0,38
2	Прочие ремонтно-восстановительные работы	36 000	0,38
		ПОДИТОГ:	72 000,0
3.	Благоустройство		
1	Озеленение территории и прочее благоустройство	29 660	0,31
2	Изготовление и монтаж ковриков в тамбуры и на крыльцо	24 000	0,25
		ПОДИТОГ:	53 660,0
4.	Обслуживание		
1	Начисление и выдача квитанций	120 000	1,25
2	Выдача справок и претензионная работа	72 000	0,75
3	Размещение информации в сети Интернет и прочих обязательных источниках	48 000,0	0,50
5	Регистрационный учет граждан (паспортный стол)	28 800,0	0,30
6	Расчетно-кассовое обслуживание (РКО), услуги банков за прием платежей от населения	62 656,0	0,66
7	Программное обеспечение и услуги связи	30 500,0	0,32
8	Оборудование помещений обслуживающего персонала	50 000,0	0,52
9	Обеспечение МКД материалами (сантех- и электротовары, бытовая химия, хоз.инвентарь,	157 000,0	1,64
10	Налоги, сборы, обязательные платежи	210 000,0	2,20
		ПОДИТОГ:	778 956,0
5.	Управление		
1	Управленческие расходы	300 000	3,14
2	Рентабельность 5%	173 195,3	1,81
		ПОДИТОГ:	473 195,3
ИТОГО РАСХОДЫ:		3 463 907	36,22

Дополнительно услуги (оплачиваются собственниками отдельно)		
1	Круглосуточная охрана	700 800 7,33
2	Монтаж системы видеонаблюдения и ежемесячное обслуживание	220 000 2,30

ЗАСТРОЙЩИК

ООО ССК «Социальная инициатива –ДВ»

ИНН 2721119398

КПП 27-101001

ОГРН 1642700160095

Адрес: 680020 г. Хабаровск,

ул. Воложаевская, д. 83, оф.9

Тел./факс: (4212)22-10-60, 22-02-52

р/с 40702810470000015915

в Дальневосточном банке

ОАО «Сбербанк России»,

г. Хабаровск

к/с 3010 810600000000608

БИК 040313608

Генеральный директор:

А.А. Фельдин

М.П.

31.07.2015

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО «Магнит»

ОГРН 1092724005989

ИНН 2724133457

КПП 272401001

Адрес: 680031, Хабаровск,

ул. Санитарная 16-36

Тел.:(4212)704-500, факс 47-45-05

р/с.: 40702810501140000027

в «Азиатско-Тихоокеанский банк»

(ОАО) г. Благовещенск

к/с 30101810300000000765

БИК 041012765

Генеральный директор:

О.А.Казбан

М.П.

31.07.2015

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.

1. 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 Застройщика 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 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.

5. 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 /становлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стен МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не /становлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных /слуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективно общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Застройщик:

ООО СТК «Социальная инициатива –ДВ»
ИНН 2721119398
КПП 272101001
ОГРН 1042700160095
Адрес: 680020 г. Хабаровск,
ул. Волочаевская, д. 83, оф.9
Тел./факс: (4212)22-10-60, 22-02-52
р/с 40702810470000015915
в Дальневосточном банке
ОАО «Сбербанк России»,
г. Хабаровск
с/с 30101810600000000608
БИК 040813608

Генеральный директор:

А.А. Фельдин

М.П.

31.07.2015

Управляющая организация:

ООО «Магнит»
ОГРН 1092724005989
ИНН 2724133457
КПП 272401001
Адрес: 680031, Хабаровск,
ул. Санитарная 16-36
Тел.:(4212)704-500, факс 47-45-05
р/с.: 40702810501140000027
в «Азиатско-Тихоокеанский банк»
(ОАО) г. Благовещенск
к/с 30101810300000000765
БИК 041012765

Генеральный директор:

О.А.Казбан

М.П.

31.07.2015