ДОГОВОР № СК/1
управления многоквартирным домом

г. Краснодар «15» марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Зеленый квартал», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Леонтьева Александра Александровича, действующего на основании Устава и Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МОНОЛИТ-ЭКСПО», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Осиповой Лидии Ониковны, действующей на основании Устава, в соответствии с пунктом 14 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом на нижеследующих условиях:

Настоящий договор составлен во исполнение следующих нормативно-правовых актов:
-Жилищный кодекс Российской Федерации принят 29 декабря 2004 года № 188- ФЗ (с изменениями от 04 июня 2011 года № 123-ФЗ),
-Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации № 51-ФЗ,
- Постановление Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах»,
-Постановление Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 «Об утверждении правил содержания общего имущества многоквартирного дома…».
-Постановление Правительства Российской Федерации № 25 от 21 января 2006 (с изменениями, внесенными решением Верховного Суда РФ от 16.10.2008 № ГКПИ07-1022) «Об утверждении привил пользования жилыми помещениями».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Застройщик - юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;
1.2.Управляющая компания - юридическое лицо, наделенное Застройщиком правом управлять многоквартирным домом до решения Общего собрания Собственников (Решением собственника) многоквартирного дома, на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и обеспечения предоставления коммунальных услуг, прочих услуг, согласно договоров возмездного оказания услуг, либо проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей компании данного МКД в соответствии с п.13 ст.161 ЖК РФ.
1.3. Собственник помещения – юридическое, либо физическое лицо, заключившееся с Застройщиком договор долевого участия в строительстве и принявшее от него данное помещения согласно акта приема-передачи помещения, не зарегистрировавшее право собственности надлежащим образом (обладающее правом пользования помещением и коммунальными услугами): юридическое либо физическое лицо, заключившее договор купли-продажи помещения в данном МКД, но не зарегистрировавшее право собственности надлежащим образом (обладающее правом пользования помещением и коммунальными услугами; юридическое либо физическое лицо, зарегистрировавшее право собственности на помещение в данном МКД в соответствии с законом Российской Федерации.

1.4. МКД - многоквартирный жилой дом, **Разрешение на строительство № 61-310-920401-2018 от 15.02.2018г., Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 61-310-920409-2021 от 20.12.2021г.** (копии прилагаются к договору).

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме - определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением РФ от 13.08.2006 N 491, - общее имущество - принадлежащие Застройщику, а в последующем Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные в пределах придомовой территории согласно проекта застройки.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и индивидуальным (квартирным, нежилых помещений) оборудованием является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль): по отоплению – место присоединения (врезка) индивидуальной (квартирной, нежилых помещений) системы отопления к стояку общедомовой системы отопления; на системе канализации - плоскость раструба тройника; по системе рециркуляции ГВС – отсекающая арматура полотенцесушителя; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО. предохранитель и т.п.) провод индивидуальных (квартирных, нежилых помещений) электросетейп; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.7. Жилищно-коммунальные услуги – комплекс услуг, которые Управляющая компания предоставляет (обеспечивает предоставление) Застройщику, а в дальнейшем Собственникам помещений МКД, а именно: коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), теплоснабжение, электроснабжение (с установленными законодательно надбавками и добором; услуги по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (согласно утвержденного перечня работ и услуг по текущему ремонту и управлению); обязательные услуги по обслуживанию общедомового оборудования, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации; прочие услуги, определенные общим собранием собственников многоквартирного дома.

1.8. Содержание и эксплуатация многоквартирного дома – комплекс работ и услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, поддержания общедолевой собственности, инженерных систем в надлежащем состоянии, соответствующем техническим, санитарных, противопожарным регламентам.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом по адресу: **Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Жмайлова 19 А, строение 1**, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров.

2.1.2. Представление интересов Застройщика в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судебных органах, перед

ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и эксплуатации многоквартирных домов и автопарковки.

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищно-коммунальных и прочих услуг.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам возмездного оказания услуг, агентским, посредническим и т.п.

2.1.6. Начисление, сбор, корректировка, перерасчет платежей за содержание, и эксплуатацию, коммунальные и прочие услуги, прием и обработка платежей, печать и доставка платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.8. Фиксирование фактов затопления.

2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.10. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, передается по акту, который является неотъемлемой частью договора.

2.1.11. Работа с должниками по взысканию платы за жилищно-коммунальные услуги и прочие услуги самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

2.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.13 Распоряжение Общим имуществом дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и эксплуатацию общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Застройщиком, в дальнейшем собственниками помещений.

2.1.14. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.15. Содержание и эксплуатация Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества и условиями договора.

2.1.16. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и эксплуатации, Управляющая компания выполняет незапланированные (непредвиденные) виды работ согласно перечня работ.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой и в интересах Застройщика, в дальнейшем Собственников помещений, в соответствии с целями, указанными в разделе 2 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Застройщику, в дальнейшем Собственникам помещений МКД, либо законным представителям, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011

года «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах», установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:
а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) отопление;
е) обращение с ТКО.
3.1.3. Выполнять работы и услуги по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома в полном объеме или частично, самостоятельно либо с привлечением третьих лиц;
3.1.4. Принимать участие в общих собраниях собственников или инициировать их.
3.1.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
3.1.6. Обеспечить работу и обслуживание квалифицированными специалистами инженерного оборудования многоквартирного дома, в том числе: индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), водонасосной станции (ВНС), автоматических систем противопожарной защиты (АСПЗ), лифтового оборудования и т.п., организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.
3.1.7. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории;
3.1.8. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги;
3.1.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
3.1.10. Составлять план работ на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с Постановлением Правительства № 731 от 23 сентября 2010 г. Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.
3.1.11. Вести реестр Собственников помещений, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
3.1.12. Своевременно, за 30 дней, ставить в известность Застройщика, в дальнейшем Собственников помещений МКД, об изменении цен на жилищно-коммунальные услуги;

3.2.Управляющая компания имеет право:
3.2.1. принимать от Застройщика, в дальнейшем Собственников помещений МКД, плату за предоставленные жилищно-коммунальные услуги и авансовые платежи.
3.2.2. производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Застройщика, в дальнейшем Собственников помещений МКД, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
3.2.3. в целях обеспечения надлежащего обслуживания общедолевой собственности многоквартирного дома, обеспечения ее сохранности и исполнения Решения собственников многоквартирного дома Управляющая компания уполномочена заключать от своего имени в интересах и за счет Собственника посреднические договоры (в порядке гл. 49, 52 ГК РФ) со специализированными организациями, в том числе осуществляющими услуги охраны. Оплата услуг по посредническим договорам включается в общую квитанцию по оплате жилищно-

коммунальных услуг, представляемую Управляющей компанией Застройщику, в дальнейшем Собственнику.

3.2.4. для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2.5. средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг (перерасчеты платежей, ресурсосбережение и т.п.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении плана работ на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, прочих услуг, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма.

3.2.6. требовать от Застройщика устранения строительных дефектов МКД, инженерного и комплектного оборудования, как скрытых, обнаруженных во время эксплуатации МКД, так и обнаруженных во время приемки дома.

3.3. Застройщик МКД обязуется:

3.3.1. передать полномочия Управляющей компании по управлению многоквартирным домом, предусмотренные разделом 2 настоящего договора;

3.3.2. передать Управляющей компании рабочую документацию на МКД и придомовую территорию;

3.3.3. передать Управляющей компании инженерное и технологическое оборудование МКД в исправном состоянии, введенном в эксплуатацию, с соответствующими гарантийными документами – заводов изготовителей;

3.3.4. предоставлять Управляющей компании, по состоянию на 30 число каждого месяца реестры передачи помещений дольщикам, покупателям по актам приема-передачи, с указанием даты, до моментов передачи последнего помещения по акту;

3.3.5. передать Управляющей компании Копию Технического паспорта МКД.

3.3.6. передать Управляющей компании Инструкцию по эксплуатации дома в соответствии с Приказом Минрегиона РФ от 01.06.2007 N 45 "Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома".

3.3.7. до передачи помещений МКД будущим Собственникам (дольщики, покупатели, иное), ежемесячно производить оплату жилищно-коммунальных услуг, прочих услуг, согласно выданного Управляющей компанией счета;

3.3.8. до передачи помещений МКД будущим Собственникам (дольщики, покупатели, иное), использовать помещения, по их прямому назначению, поддерживать в надлежащем санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения, соблюдая права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

3.3.9. до передачи помещений МКД будущим Собственникам (дольщики, покупатели, иное), бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома и его придомовой территории, объектам благоустройства, зеленным насаждениям, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.10. до передачи помещений МКД будущим Собственникам (дольщики, покупатели, иное), за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу, осуществлять поверку и замену индивидуальных приборов учета, в случаях предусмотренных законодательством;

3.3.11. до передачи помещений МКД будущим Собственникам (дольщики, покупатели, иное), при внесении платы за жилищно-коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, оплачивать пени, в размере одной трехсотой, действующей на момент оплаты, ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная

со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно (ст.153 Жилищного кодекса Российской Федерации).
3.3.12. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования;
3.3.13. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения МКД в случае временного отсутствия представителя Застройщика на случай проведения аварийных работ;
3.3.14. допускать в помещения МКД представителей управляющей компании, предприятий, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения (канализации) для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов и контроля;
3.3.15. устранять строительные дефекты МКД, инженерного и комплектного оборудования, как скрытых, обнаруженных во время эксплуатации МКД, так и обнаруженных во время приемки дома.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Получать услуги в соответствии с установленными параметрами качества предоставления коммунальных услуг законодательством Российской Федерации;

4.ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, платы за содержание и эксплуатацию общего имущества МКД и автопарковки и прочие услуги, далее совместно именуемые - жилищно-коммунальные услуги.
4.2. Оплата по договору производится по единому платежному документу (счет-квитанции), предоставляемой Застройщику Управляющей компанией ежемесячно.
4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потреблённых коммунальных услуг и действующего тарифа (цены установленной уполномоченными органами власти) на использованный коммунальный ресурс, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Потребитель вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные в жилых (нежилых) помещениях и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Объем и стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Плата по отоплению вносится потребителем совокупно, без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.
4.4. Плата за содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора рассчитывается на один квадратный метр помещения в месяц, выставляется отдельными строками в квитанции, и включает в себя:

- плату за содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома, согласно Перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД (приложение №1),

- плату за вывоз крупногабаритных (строительных) отходов - согласно тарифам подрядной организации

-плату за объемы коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения;

4.5. Оплата за услуги по посредническим договорам, выставляется к оплате в размерах согласно заключенных договоров.

4.6. Застройщик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, получив от Управляющей компании соответствующие платежные документы.

4.7. Застройщик оплачивает жилищно-коммунальные услуги, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании не позднее 30-го числа месяца, следующего за расчетным, путем оплаты предоставленной квитанции (счета).

4.8. Плата вносится на основании счет- квитанции, представленной не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.9. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствие сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, пропорционально по всем видам услуг, а при отсутствии задолженности – считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

5.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании, о чем Застройщик должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

5.1.2. По соглашению Сторон.

5.1.3. В судебном порядке.

5.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

5.2. В случае досрочного расторжения договора в связи с принятием такого решения собственниками многоквартирного дома Собственники обязаны возместить управляющей компании стоимость предоставленных жилищно-коммунальных услуг в течение месяца с момента его расторжения.

5.3. Стороны обязаны произвести полный финансовый расчет в течение одного месяца с момента расторжения/прекращения настоящего договора.

5.4. После расторжения Договора по Решению общего собрания учетная, расчетная, техническая документация, передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников многоквартирного дома, а в отсутствии такового - любому Собственнику помещения многоквартирного дома по акту приема-передачи.

5.5. После расторжения Договора по Решению Сторон учетная, расчетная, техническая документация, уполномоченному Застройщиком лицу.

5.6. Передача всех помещений Застройщиком Собственникам не является основанием прекращения настоящего договора.
5.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен сроком на 3 (три) месяца.
6.2. В случае отсутствия: Решения Общего собрания Собственников о выборе иной управляющей компании, Решения органа местного самоуправления о выборе управляющей компании данным МКД, Договора Управления МКД Застройщика с иной управляющей компанией, после окончания срока действия, указанного в п. 6.1 договора, настоящий договор считается пролонгированным на тот же срок и тех же условиях.

7.ПОДПИСИ СТОРОН

ООО УК «Зеленый квартал» ИНН 2312204010, КПП 230901001 ОГРН 1132312006738 Почтовый адрес: 350063, г. Краснодар, ул. Октябрьская 59. оф 2/3 ИФНС № 3 по г. Краснодару (2312) ОКПО, ОКВЭД: 70.32 (Управление недвижимым имуществом) ОКАТО: 03401372000 Банк: Филиал «ЮЖНЫЙ» ПАО «Банк Уралсиб» г. Краснодар р/сч 40702810447320000180 к/сч 30101810400000000700 БИК 040349700 **Директор** _____ **/Леонтьев А.А./** м.п.	Общество с ограниченной ответственностью СЗ «МОНОЛИТ-ЭКСПО» Юридический адрес: 350038, Краснодарский край, г. Краснодар, Табачная ул., д. 1/1 к. 1, офис 183 ИНН 2311148211 КПП 231101001 ОГРН 1122311009963 **Директор** _____ **/ Осипова Л.О./** м.п.

Приложение №1 к Договору на управление многоквартирным домом, расположенным по ул. Жмайлова, 19а строение 1 г. Ростов-на-Дону

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома

№ пп	КОД	НАЗВАНИЕ РАБОТЫ	ИЗМЕРИТЕЛЬ	КОЛ-ВО ЕД. ИЗМ.	ПЕРИОДИЧ-НОСТЬ В ГОД	СТОИМОСТЬ, РУБ.	НА КВ.М/МЕС
Размер платы г. Ростов-на-Дону, ул. Жмайлова, 19а строение 1						*я площадь, кв.м:*	*49213,00*
	1.1	**Электричество**					
1	1.1.7.3	Замена Led ламп	100 шт.	0,15	12	34 708,21	0,06
2	1.1.7.4	Замена выключателей	100 шт.	0,13	2	7 900,04	0,01
3	1.1.7.5	Замена патронов	100 шт.	0,13	2	5 293,61	0,01
4	1.1.10	Восстановление (ремонт) отмостки	100 м2 отмостки	0,08	1	5 068,34	0,01
	1.2	**Кирпичные, каменные и железобетонные стены**					
5	1.2.17.1.2	Улучшенная клеевая окраска стен	100 м2 окрашенной поверхности	0,62	1	64 329,87	0,11
	1.4	**Балконы, козырьки, лоджии и эркеры**					
6	1.4.3.3	Ремонт гидроизоляции козырьков	100 кв.м.	0,16	1	71 893,89	0,12
	1.6	**Полы**					
7	1.6.1.1	Заделка выбоин в цементных полах	кв.м.	24,25	1	12 335,39	0,02
8	1.6.2.1	Ремонт покрытия полов из керамических плиток до 10 шт. размерами 300 мм*300 мм	10 плиток	24,50	1	83 764,94	0,14
	1.8	**Крыши и кровли**					
9	1.8.5.1	Масляная окраска поясков, сандриков, подоконных отливов	100 м2 окрашенной поверхности	0,48	1	4 039,81	0,01
10	1.8.7.3	Прочистка засоренных вентиляционных каналов	10 м канала	161,65	1	64 736,00	0,11
11	1.8.8.1	Смена дефлектора	100 дефлекторов	0,05	1	31 180,68	0,05
12	1.8.10.4	Ремонт металлических парапетных решеток	100 м решетки	0,57	1	22 113,85	0,04
13	1.8.12.4	Смена обделок примыканий из листовой стали к вытяжным трубам длиной до 1 м	100 труб	0,13	1	15 943,73	0,03
	1.9	**Оконные и дверные проемы**					
14	1.9.1.11	Смена дверных петель при двух сменяемых петлях в полотне	10 петель	1,40	2	30 375,75	0,05
15	1.9.1.16	Смена пружины	1 пружина	16,00	2	15 856,94	0,03
16	1.9.1.17	Смена ручки дверной	1 ручка	19,00	2	28 572,70	0,05
17	1.9.2.22	Временная замена разбитого стекла фанерой	10 кв.м.	6,20	4	47 519,67	0,08
18	1.9.2.25	Замена разбитого стекла	10 кв.м.	6,20	4	54 133,44	0,09

№ ПП	КОД	НАЗВАНИЕ РАБОТЫ	ИЗМЕРИТЕЛЬ	КОЛ-ВО ЕД. ИЗМ.	ПЕРИОДИЧ-НОСТЬ В ГОД	СТОИМОСТЬ, РУБ.	НА КВ.М/МЕС
19	1.9.2.23	Смена ручки оконной	100 ручек	0,32	2	21 098,51	0,04
20	1.9.6.2	Восстановление (ремонт) штукатурки откосов каменных, блочных и крупнопанельных домов внутри здания	100 кв.м. откосов	0,46	1	67 477,35	0,11
	2.1	**Система теплоснабжения**					
21	2.1.6.1	Ремонт прибора учета	прибор	2,00	1	53 456,81	0,09
22	2.1.8.4.1	Смена параллельной задвижки, диаметром до 100 мм	100 задвижек	0,02	1	30 281,57	0,05
23	2.1.8.5.1	Снятие, прочистка и установка параллельной задвижки диаметром 100 мм	100 задвижек	0,10	1	42 805,24	0,07
24	2.1.8.8.1	Смена вентиля диаметром до 25 мм	100 вентилей	0,70	2	58 798,82	0,10
25	2.1.8.9.1	Установка кранов для спуска воздуха из системы, диаметр крана 15-20 мм	100 кранов	0,05	12	34 603,13	0,06
	2.2	**Системы холодного и горячего водоснабжения**					
26	2.2.3.8.1	Гидравлическое испытание теплообменника (водонагревателя) поверхностью нагрева до 16 кв.м	1 теплообменник (бойлер)	6,00	1	24 017,94	0,04
27	2.2.6.2	Смена вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром до 32 мм	100 шт.	0,05	5	20 164,05	0,03
28	2.2.6.5	Смена задвижек диаметром до 100 мм	100 шт.	0,05	1	33 971,03	0,06
	2.3	**Система водоотведения**					
29	2.3.4	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	100 м трубы	0,16	12	120 947,20	0,20
	2.5	**Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование**					
30	2.5.5.2	Ремонт щитков	1 щит	8,00	2	10 065,77	0,02
31	2.5.7.1	Замена выключателя	1 выключатель	10,00	5	13 317,98	0,02
32	2.5.7.8	Замена светильника на светильник светодиодный с датчиком движения	1 светильник	11,00	2	122 569,26	0,21
33	2.5.10	Смена розеток	100 шт.	0,13	1	3 138,04	0,01
	2.6	**Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров**					
34	2.6.8.1	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	1000 кв.м. общей площади	77,61	12	27 291,96	0,05
35	2.6.8.2	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	1000 кв.м. общей площади	77,61	12	31 912,24	0,05
36	2.6.8.8	Осмотр внутренней отделки стен	1000 кв.м. общей площади	77,61	12	72 570,91	0,12
37	2.6.8.9	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	1000 кв.м. общей площади	77,61	1	57 872,97	0,10
38	2.6.9.2	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков	1000 кв.м. кровли	3,31	12	39 107,74	0,07
39	2.6.11.1	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	100 квартир	11,36	2	48 338,31	0,08

№ ПП	КОД	НАЗВАНИЕ РАБОТЫ	ИЗМЕРИТЕЛЬ	КОЛ-ВО ЕД. ИЗМ.	ПЕРИОДИЧ-НОСТЬ В ГОД	СТОИМОСТЬ, РУБ.	НА КВ.М/МЕС
40	2.6.11.3	Прочистка канализационного лежака	100 м канализационного лежака	3,31	12	532 844,40	0,90
41	2.6.11.4	Проверка исправности канализационных вытяжек	1000 кв.м. общей площади	77,61	2	87 395,87	0,15
42	2.6.12.2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1000 кв.м. общей площади	77,61	1	45 042,30	0,08
43	2.6.13.1	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	100 лестничных площадок	1,44	12	103 672,96	0,18
44	2.6.14.1.1	Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления	1000 кв.м. общей площади	77,61	1	97 743,83	0,17
45	2.6.14.1.2	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	1000 м2 осматриваемых помещений	3,38	1	17 623,51	0,03
46	2.6.14.3.2	Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 50 мм	100 м трубопровода	638,94	1	281 326,42	0,48
47	2.6.14.3.1	Гидравлические испытания	100 м трубопровода	638,94	1	198 525,45	0,34
48	2.6.14.3.3	Окончательная проверка при сдаче системы при диаметре трубопровода до 50 мм	100 м трубопровода	638,94	1	178 562,47	0,30
49	2.6.14.3.10	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	100 м трубопровода	638,94	1	28 408,17	0,05
50	2.6.14.4.1	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 50 мм	10 м трубопровода (100 м3 здания)	6389,39	1	266 728,91	0,45
51	2.6.14.5.5.1	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	100 стояков	1,16	1	42 897,51	0,07
52	2.6.14.5.7.2	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 75 мм	100 м трубопровода	0,29	1	11 569,48	0,02
	2.7	**Устранение аварии и выполнение заявок населения**					
53	2.7.2.1	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 10 лет	1000 м2 общей площади жилых помещений, не оборудованных газовыми плитами (в год для одной смены)	49,21	3	520 350,85	0,88
54		Аварийно-диспетчерское обслуживание	1000 м2 общей площади жилых помещений, не оборудованных газовыми плитами (в год для одной смены)	49,21	12	1 051 703,66	1,78
	2.10	**Лифты**					
55	2.10.1.5	Периодическое освидетельствование	1 лифт	16,00	1	95 148,92	0,16

№ ПП	КОД	НАЗВАНИЕ РАБОТЫ	ИЗМЕРИТЕЛЬ	КОЛ-ВО ЕД. ИЗМ.	ПЕРИОДИЧ-НОСТЬ В ГОД	СТОИМОСТЬ, РУБ.	НА КВ.М/МЕС
56	2.10.1.7	Ремонт лифтового оборудования	1 лифт	3,00	1	123 468,25	0,21
57		Диспетчерское обслуживание лифтов	пульт управления оборудованием жилых зданий	16,00	1	124 729,60	0,21
	2.10	**Внутридомовое инженерное оборудование**					
58		Обслуживание системы контроля и управления доступом	1 устройство	1,00	12	245 962,40	0,42
59		Обслуживание систем видеонаблюдения	1 камера	20,00	12	573 205,51	0,97
60		Обслуживание антенного оборудования	1 система	2,00	12	269 615,11	0,46
61		Обслуживание системы электромагнитного замочного устройства	1 устройство	1,00	12	1 000 962,40	1,69
62		Техническое обслуживание противопожарных систем	1 система	1,00	12	1 397 669,12	2,37
63		Техническое обслуживание действующего оборудования водонапорной станции (ВНС)	1 система	4,00	12	338 280,69	0,57
64		Техническое обслуживание действующего оборудования индивидуального теплового пункта (ИТП)	1 система	2,00	12	447 176,47	0,76
	3.1	**Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, системы мусороудаления и фасадов**					
65	3.1.1.3.1.1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	4,10	247	730 914,58	1,24
66	3.1.1.3.1.2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	9,60	52	779 142,40	1,32
67	3.1.1.3.1.3	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 лифтов	0,46	247	108 777,57	0,18
68	3.1.1.3.2.1	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	4,10	247	854 275,46	1,45
69	3.1.1.3.2.2	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 убираемой площади	9,60	52	762 368,87	1,29
70	3.1.1.3.2.3	Мытье лифтов (в доме с лифтами без мусоропроводов)	100 м2 лифтов	0,46	248	148 821,93	0,25
71	3.1.4.1	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	100 м2 дверей	2,51	12	28 480,43	0,05
72	3.1.4.2	Мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования	100 м2 оконных рам	0,51	12	77 105,95	0,13
73	3.1.4.3	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	100 м2 окон	1,45	2	130 644,16	0,22
74	3.1.5.1	Подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения	100 м2 чердаков и подвалов	39,50	2	19 819,86	0,03
75	3.1.9.1	Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	100 кв.м почтовых ящиков	0,54	12	10 937,64	0,02

№ ПП	КОД	НАЗВАНИЕ РАБОТЫ	ИЗМЕРИТЕЛЬ	КОЛ-ВО ЕД. ИЗМ.	ПЕРИОДИЧ-НОСТЬ В ГОД	СТОИМОСТЬ, РУБ.	НА КВ.М/МЕС
76	3.1.9.5	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством)	100 кв. м шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств	1,94	12	8 048,45	0,01
77	3.1.9.7	Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	100 кв.м. перил лестниц	0,57	2	36 681,85	0,06
78	3.1.9.10	Влажная протирка стен (с моющим средством)	100 кв. м стен	224,19	1	141 650,81	0,24
79	3.1.9.11	Влажная протирка отопительных приборов (моющим средством)	100 кв. м отопительных приборов	0,89	12	12 388,86	0,02
80	3.1.11	Обметание пыли с потолков	100 кв. м. потолков	13,10	1	48 665,32	0,08
	3.2	**Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома**					
81	3.2.1.1	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	1 000 кв.м. территории	8,75	247	442 728,28	0,75
82	3.2.3.1.1	Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора	1 000 кв.м. территории	0,94	124	382 998,72	0,65
83	3.2.3.1.3	Уборка газонов от случайного мусора	1 000 кв.м. территории	0,94	247	141 571,03	0,24
84	3.2.3.1.5	Стрижка газонов	на 100 кв.м.	0,94	20	166 415,56	0,28
85	3.2.3.2.10	Очистка опрокидывающихся урн от мусора	на 100 урн	0,03	247	150 757,78	0,26
86	3.2.5.1	Уборка детских и спортивных площадок	1000 кв.м.	1,99	247	200 537,54	0,34
87	3.2.5.4	Заполнение песочницы песком	песочница	2,00	2	24 762,50	0,04
88	3.2.6.1	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	1 000 кв.м. территории	8,75	12	101 291,12	0,17
89	3.2.7.1	Сдвижка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	1 000 кв.м. территории	8,75	2	92 306,39	0,16
90	3.2.8.4	Очистка территории с усовершенствованным покрытием 1 класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами	1 000 кв.м. территории	8,75	1	146 575,81	0,25
91	3.2.9.1	Очистка кровли от снега, сбивание сосулек (при толщине слоя до 10 см)	100 кв.м. кровли	33,12	2	169 337,89	0,29
92	3.2.9.4	Очистка кровли от мусора, листьев	100 кв.м кровли	33,12	2	26 593,10	0,05
93	3.2.11	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года)	100 кв.м	1,31	124	151 328,96	0,26
94	3.2.12	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года)	100 кв.м	1,31	247	55 874,69	0,09

№ ПП	КОД	НАЗВАНИЕ РАБОТЫ	ИЗМЕРИТЕЛЬ	КОЛ-ВО ЕД. ИЗМ.	ПЕРИОДИЧ-НОСТЬ В ГОД	СТОИМОСТЬ, РУБ.	НА КВ.М/МЕС
95		Благоустройство придомовой территории	1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений	49213,00	3	190 759,79	0,32
96		Ремонт детской спортивной площадки	1 модуль	5,00	1	51 861,54	0,09
97		Осмотр детских и спортивных площадок	1 модуль	8,00	24	5 961,45	0,01
98		Ремонт газонов	м2	134,71	1	19 611,72	0,03
99		Ремонт цветников	м2	26,94	2	19 736,49	0,03
100		Ремонт асфальтобетонного покрытия проездов	100 м2	0,27	1	19 759,38	0,03
101		Ремонт тротуаров	10 м2	2,69	1	27 078,69	0,05
102		Ремонт бордюров	10 пог.м.	2,69	2	8 340,03	0,01
103		Устройство цветников	100 м2	1,35	2	39 270,65	0,07
		Прочие работы					
104	3.4.1.1	Дератизация чердаков и подвалов с применением гельцина	1000 м2 обрабатываемых помещений	2,63	1	31 568,78	0,05
105	3.4.2	Дезинсекция подвалов	1000 м2 обрабатываемых помещений	2,63	1	27 211,20	0,05
106		Управленческие расходы		0,00		1 228 123,50	2,08
					ИТОГО:	17 435 274,65	29,52

ООО УК «Зеленый квартал»
ИНН 2312204010, КПП 230901001
ОГРН 1132312006738
Почтовый адрес: 350063, г. Краснодар,
ул. Октябрьская 59. оф 2/3
ИФНС № 3 по г. Краснодару (2312) ОКПО, ОКВЭД: 70.32 (Управление недвижимым имуществом)
ОКАТО: 03401372000
Банк: Филиал «ЮЖНЫЙ» ПАО «Банк Уралсиб» г. Краснодар
р/сч 40702810447320000180
к/сч 30101810400000000700 БИК 040349700
Директор

_____ **/Леонтьев А.А./**

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью СЗ «МОНОЛИТ-ЭКСПО»
Юридический адрес: 350038, Краснодарский край, г. Краснодар, Табачная ул., д. 1/1 к. 1, офис 183
ИНН 2311148211
КПП 231101001
ОГРН 1122311009963

Директор

_____ **/ Осипова Л.О./**

М.П.