



ООО «УК «Зелёный бульвар»
690109, г. Владивосток, ул. Зелёный Бульвар, д. 21, оф. 1
+7 423 277-90-02
ukzb.vl@mail.ru

Дом на Бульваре

ИНН 2540257149

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № ЗБ-19/ДНБ

город Владивосток

12.04.2022

Собственники жилых и нежилых помещений, а также пользователи жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 690109, город Владивосток, улица Зелёный Бульвар, дом 19, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Зелёный бульвар», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Скакун Ольги Борисовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом (далее – МКД), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги владельцам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Многоквартирный дом расположен по адресу: 690109, город Владивосток, улица Зелёный Бульвар, дом 19 на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:2904.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора:

год постройки: 2021;

общая площадь МКД: 19 487,3 м²;

этажность: 26, в том числе подвальное помещение;

количество подъездов: 1;

количество квартир: 435;

общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий): 13 075, 3 м²;

общая площадь нежилых помещений: 303, 8 м².

1.4. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему договору (далее – Общее имущество).

1.5. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность и сроки их выполнения, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация, приведены в Приложении № 2 к настоящему договору.

2. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения».

2.2. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Управляющая организация обязуется:

2.3.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.3.2. В зависимости от решения, принятого на общем собрании Собственников МКД, заключать с ресурсоснабжающими организациями Договоры на предоставление Собственникам коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

2.3.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

2.3.4. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

2.3.5. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

2.3.6. Осуществлять начисление и сбор платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая доставку Собственникам квитанций (в том числе посредством размещения в почтовых ящиках или с использованием цифровой системы ЖКХ Дом.Контроль) не позднее **10 (десятого) числа месяца**, следующего за расчетным.

2.3.7. Информировать Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги в течение 15 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позднее даты выставления платёжных документов.

2.3.8. С определённой настоящим договором периодичностью проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости. О результатах обследования информировать собственников по их требованию.

2.3.9. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.3.10. Фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.11. Производить проверку технического состояния Общего имущества.

2.3.12. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, определенном настоящим Договором.

2.3.13. Организовать и осуществлять приём Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

2.3.14. На основании письменной заявки Собственников направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в настоящем договоре.

2.3.15. Обеспечить возможность осуществления Собственниками контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.3.16. Информировать Собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, либо через систему «Дом.Контроль». В целях выполнения условий настоящего пункта Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных.

2.3.17. Уведомлять Собственников о невозможности выполнения работ или предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, с указанием причин путем размещения соответствующей информации на информационных стендах. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, вместе с уведомлением предоставляется информация о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) производится перерасчет платы за текущий месяц.

2.3.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.3.19. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта Многоквартирного дома.

2.3.20. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.21. Производить обработку персональных данных Собственников в объеме и на условиях передачи персональных данных гражданам иным лицам исключительно в целях исполнения настоящего Договора и в соответствии с нормами законодательства.

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору без предварительного согласования с Собственниками.

2.4.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества в зависимости от фактического состояния Общего имущества и объема поступивших платежей от Собственников.

2.4.3. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.4.4. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате содержания Общего имущества и текущий ремонт МКД, в том числе размещать информацию на стендах в подъездах МКД, лифтах, сайте Управляющей организации следующего содержания: дом, квартира, размер задолженности должника.

2.4.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

2.4.6. Осуществлять контроль за качеством содержания мест общего пользования и ремонт помещений, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотра помещений и состояния инженерного оборудования Собственников, поставив последнего в известность о дате и времени проведения осмотра.

2.4.7. Безотлагательно и без согласований выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные настоящим договором, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью людей, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба Общему имуществу.

2.4.8. Осуществлять за отдельную плату, по согласованию Сторон иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

2.4.9. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт, и утверждением на очередном общем собрании, понесенных расходов с предоставлением их экономического обоснования.

При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

2.5. Собственники обязуются:

2.5.1. В установленном Договоре порядке вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором за жилые/нежилые помещения в данном многоквартирном доме, а также осуществлять плату по дополнительным работам и услугам, утверждённым Решением общего собрания собственников и настоящим Договором.

2.5.2. Обеспечить доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования для выполнения ремонтных работ в заранее установленное Управляющей организацией время, а при возникновении аварийной ситуации - в любое время.

2.5.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей выделенную на принадлежащее ему помещение мощность или технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, не производить в местах общего пользования никаких работ и не хранить свое имущество;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов, не перемещать материалы и отходы любым способом без упаковки или способом, наносящим ущерб общему имуществу, требовать исполнения указанных правил привлекаемыми для выполнения работ лицами;

з) использовать канализационную систему в соответствии с её назначением и правилами эксплуатации, не сливать в неё остатки строительных смесей и растворов, химических веществ, не выбрасывать строительный мусор и ветошь;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

- 2.5.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
 - об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
 - при регистрации или перерегистрации прав на помещение, изменении данных собственника предоставить оригинал соответствующего документа и копию для хранения в архиве управляющей организации.
- 2.5.5. Самостоятельно, за свой счет, осуществлять вывоз строительного и монтажного мусора.
- 2.5.6. Подписывать Акты выполненных работ в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 2.5.7. Своевременно информировать Управляющую организацию об обнаруженных повреждениях и неисправностях общего имущества в МКД.

2.6. Собственники имеют право:

- 2.6.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств в порядке, установленном законодательством и настоящим Договором.
- 2.6.2. Требовать изменения размера платы по данному Договору в случае неоказания части услуг по управлению многоквартирным домом и/или невыполнения части работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.6.3. Требовать от Управляющей организации возмещения прямых действительных убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3. Цена договора

3.1. Цена Договора и размер платы за жилое (нежилое) помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

3.2. Размер платы для Собственника (далее – Тариф) устанавливается решением общего собрания и указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих собственнику.

3.3. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении № 3 к настоящему Договору;
- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов);
- стоимостью дополнительных услуг, определяемых решением общего собрания собственников.

3.4. Стоимость услуг по управлению составляет 10% от Тарифа, указанного в Приложении № 3 и входит в состав этого тарифа.

3.5. Управляющая организация вправе изменить тариф в следующем порядке:

Путем созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором будет утвержден новый тариф. За месяц до проведения собрания расшифровка тарифа предоставляется Совету Дома.

В случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений по вопросу утверждения нового тарифа не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию в порядке, предусмотренном пп. 3.5.1 Договора.

3.6. Расчетным периодом для оплаты устанавливается календарный месяц с первого по последнее число месяца.

3.7. До передачи помещений по акту приема-передачи Собственникам Застройщик осуществляет оплату услуг и работ Управляющей организации в соответствии с условиями настоящего договора.

3.8. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

Стоимость коммунальных услуг определяется, исходя из тарифов на коммунальные услуги, установленные органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта РФ, и рассчитывается по показаниям приборов учёта, а при их отсутствии – по среднемесячному потреблению либо из нормативов потребления коммунальных услуг.

При принятии органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта РФ постановлений об изменении тарифов на коммунальные услуги, Собственники обязаны осуществлять оплату в соответствии с вновь утверждёнными тарифами без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор. Управляющая организация вправе применять новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего акта.

3.9. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общими домовыми приборами учета рассчитывается

в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общих домовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.10. Расчёт платы за коммунальные услуги, потреблённые на содержание мест общего пользования, распределяются между Собственниками помещений в размере, пропорциональном площади принадлежащего Собственнику помещений к общей площади всех помещений МКД.

3.11. С момента передачи Застройщиком жилого/нежилого помещения Собственнику Управляющая организация ведёт учёт потребляемых этим Собственником коммунальных ресурсов и выставляет ему квитанцию на оплату таковых, получает от него оплату потреблённых ресурсов и оплату расходов на содержание общедомового имущества.

3.12. Вывоз, уборка мусора и отходов, образовавшихся в результате осуществления ремонтно-строительных и отделочных работ, не входит в размер платы, указанной в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные условиями настоящего договора, оказываются за отдельную плату.

3.14. Плата за содержание и ремонт вносится на основании платежных документов, представляемых Собственникам помещений в многоквартирном доме Управляющей организацией не позднее **15 (пятнадцатого) числа** месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.15. В случае отсутствия решения собственников о внесении оплаты коммунальных услуг непосредственно в РСО плата за коммунальные услуги вносится Собственниками помещений ежемесячно до **15 (пятнадцатого) числа** месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, на расчетный счет Управляющей организации, в соответствии с выставленным ею платежным документом либо ее уполномоченным лицом.

В случае принятия Собственниками решения на общем собрании о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в РСО Управляющей организацией прекращаются всякие начисления по коммунальным услугам, расчеты Собственниками производятся по выставленным платежным документам непосредственно РСО либо его уполномоченным лицом. Внесение Собственниками платы за коммунальные услуги напрямую в РСО считается выполнением своих обязательств по оплате коммунальных услуг.

3.16. Собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги в безналичном порядке на расчетный счет Управляющей организации.

3.17. Неиспользование собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

3.18. Управляющая организация доводит до Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме информацию об изменении тарифов путем размещения информации на информационных стендах Управляющей организации.

3.19. Сумма начисленных пеней, а также сумма начислений за дополнительные услуги может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

3.20. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.21. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. Информационное взаимодействие сторон

4.1. В целях обеспечения доступа Собственников помещений в многоквартирном доме к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Управляющая организация предоставляет Собственникам информацию:

- о многоквартирном доме, в том числе характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;
- об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;

- об использовании общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 6.1 настоящего договора, путем:

- размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ);
- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;
- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде;
- через цифровую систему ЖКХ Дом.Контроль.

4.3. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Управляющей организации.

4.4. Управляющая организация хранит копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках), в течение пяти лет.

4.5. Информирование по вопросам, касающимся данного Договора, осуществляется в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с объемом, качеством и периодичностью оказанных услуг и (или) выполненных работ, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии;
- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;
- в случае получения заявления о перерасчёте размера платы за помещение не позднее 3 (трёх) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.6. Информирование осуществляется посредством направления почтового отправления в адрес Собственника, либо выдачи запрашиваемой информации лично Собственнику или его представителю по месту нахождения Управляющей организации, либо направления информации по адресу электронной почты Собственника в случае указания такого адреса в запросе.

5. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору управления

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, осуществляют Собственники помещений, а также иные лица в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчётов за работы и услуги по Договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.3. Порядок раскрытия информации Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. В случае оказания услуг по управлению МКД и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, неоказания части услуг и/или не выполнения части работ, по требованию каждой из Сторон Договора составляется Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Акт составляется в произвольной письменной форме.

5.5. Подписание актов и контроль за подписанием актов выполненных работ и оказанных услуг осуществляет Председатель совета МКД и/или член (-ы) совета МКД, а в случае отказа или невозможности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) выполнить Председателем и/или членом совета, эти функции делегируются Собственнику (-ам) МКД.

5.6. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов

услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

6. Порядок приостановления предоставления коммунальных услуг

6.1. Приостановление предоставляемых коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги производится в следующем порядке:

6.1.1. Управляющая организация направляет Собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 15 календарных дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги будет приостановлено без предварительного введения ограничения.

6.1.2. Предупреждение (уведомление) доводится до потребителя-должника одним из способов по выбору управляющей организации:

- вручение потребителю-должнику под расписку;
- направление по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Уведомление направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации – по месту нахождения имущества собственника;
- включение текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения
- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- через цифровую систему ЖКХ Дом.Контроль.

6.1.3. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору управляющей организации. При получении уведомления одним из собственников на него возлагается обязанность по оповещению другого сособственника.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 4).

7.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством.

8. Срок действия договора, изменение и расторжение договора

8.1. Договор вступает в силу с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора управляющей организации (внесения информации об этом в лицензию) и действует в течение года, начиная с даты фактического возникновения отношений Сторон.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников о выборе иной управляющей организации либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.4. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.5. При прекращении/расторжении данного договора Управляющая организация передаёт техническую документацию и иные связанные с управлением МКД документы вновь выбранной Управляющей организации в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты прекращения действия/расторжения.

9. Заключительные положения

9.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

9.2. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

9.3. По настоящему Договору, каждый Собственник выражает свое согласие на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о

зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей. Порядок обработки персональных данных установлен в Приложении № 5.

9.4. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон - один экземпляр Договора хранится у Председателя совета МКД, второй экземпляр находится на хранении в Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

9.5. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 - Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление и его состояние; Приложение № 2 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность и сроки их выполнения, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация;

Приложение № 3 – Тариф Управляющей организации;

Приложение № 4 – Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

Приложение № 5 – Порядок обработки персональных данных.

СОБСТВЕННИКИ
многоквартирного жилого дома

Настоящий договор одобрен общим собранием «Собственников» (протокол № 1 от 12.04.2022)

Реестр собственников, подписавших договор, прилагается (Приложение к договору управления многоквартирным домом № ЗБ-19/ДНБ от 12.04.2022).

Договор подписан собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ООО «УК «Зелёный бульвар»

ИНН/КПП 2540257149/253601001

ОГРН 1202500018225

690091, г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, д. 21, оф. 1

р/с 40702810550000014182

в Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк»

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

Генеральный директор

/О.Б. Скакун/



Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление и его состояние

1. Общие сведения о многоквартирном доме.

год постройки: 2021;
общая площадь МКД: 19 487, 3 м²;
этажность: 26, в том числе 1 подвальное помещение;
количество подъездов: 1;
количество квартир: 435;
общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий): 13 075, 3 м²;
общая площадь нежилых помещений: 303, 8 м².

Многоквартирный дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:2904.

2. Помещения многоквартирного дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе:

- места общего пользования с лоджиями;
- переходные лоджии – 25 шт.;
- технический подвал, с учетом внутренних перегородок;
- технический этаж, с учетом внутренних перегородок;
- лифты и лифтовые шахты.

3. Ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома:

- фундамент;
- несущие стены - монолитные;
- плиты перекрытий, балконные плиты;
- двери помещений общего пользования (металлические, пластиковые) оборудованы доводчиками;
- перила, парапеты, люки, лазы и иные закрываемые проемы, крыльца.

4. Крыша: вид кровли – плоская.

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома:

- мусоропровод (загрузочные устройства – 24 шт., мусорокамеры – 1 шт.);
- система вентиляция;
- система ливневой канализации (водосточные желоба, водосточные трубы);
- сети электроснабжения, вводные шкафы, вводно-распределительные устройства до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, щитки и шкафы, светильники коридорные;
- система дымоудаления, приточная вентиляция шахты лифта;
- система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;
- коллективные приборы учета электрической энергии.

6. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения

- стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства;
- задвижки, вентили системы водоснабжения;
- трубопроводы холодной и горячей воды, оборудование, расположенное на них;
- насосы теплоносителя, насосы циркуляции горячего водоснабжения;
- коллективные приборы учета ХВС и ГВС.

7. Внутридомовая инженерная система водоотведения:

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

8. Внутридомовая система отопления:

- сети теплоснабжения, стояки, обогревающие элементы до запорно-регулирующей арматуры;
- регулирующая запорная арматура (задвижки/вентили, клапаны, насосное оборудование);
- коллективные приборы учета тепловой энергии.

9. Элементы озеленения и благоустройства:

- детские площадки;
- тротуар (брусчатый, асфальтированный);
- откосы, газоны;

- проезд вокруг дома;
- площадка для контейнеров, контейнеры;
- оборудование наружного освещения (опоры, светильники)

10. Система видеонаблюдения – 7 камер с системой удаленного просмотра.

11. Запирающее устройство – домофон (панель).

12. Внедомовые сети инженерно-технического обеспечения (холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации) в пределах земельного участка, обеспечивающие Многоквартирный дом коммунальными ресурсами:

- сеть холодного водоснабжения: водопровод (полиэтиленовые трубы диаметром 110мм, протяженность 98,4м) от точки подключения на границе земельного участка до точки ввода в Многоквартирный дом; пожарный гидрант диаметром 200мм, 2шт.;

- сеть канализации (хозяйственно-бытовая): трубопровод (полиэтиленовые трубы диаметром 160мм, протяженность 32м) от точки подключения на границе земельного участка до точки ввода в Многоквартирный дом;

- сеть канализации (ливневая): трубопровод (полиэтиленовые трубы диаметром 400мм, протяженность 30м; полиэтиленовые трубы диаметром 200мм, протяженность 62,3м; полиэтиленовые трубы диаметром 160мм, протяженность 4м; фильтрующий патрон механической очистки с кольцом пластиковым герметизирующим и опорой 1шт.) от Многоквартирного дома до точки присоединения.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Сборно-монолитный ж/бетонный, свайный	новый
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Андезитобазальтовые блоки, лицевой кирпич	новые
3. Перегородки	Андезитобазальтовые блоки	новые
4. Перекрытия	Монолитные ж/бетонные	новые
междуэтажные	Монолитные ж/бетонные	новые
подвальные	Монолитные ж/бетонные	новые
5. Крыша	Плоская рулонная по монолитному ж/бетонному перекрытию	новая
6. Полы	Цементно-песчаная стяжка по звукоизолирующему слою	новые
7. Проемы		
окна	ПВХ	новые
двери	металлические и ПВХ	новые
8. Отделка		
внутренняя	цементно-песчаная штукатурка, шпаклевка, покраска	новая
наружная	Лицевой кирпич и литая тротуарная брусчатка	новая
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
телефонные сети и оборудование системы видеонаблюдения	есть	Новые

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
радиовещание	нет	
сигнализация	есть	новая
мусоропровод	есть	новый
лифт	есть	новые
вентиляция	есть	новая
телевидение	есть	новое
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
Электроснабжение	есть	новое
Водопровод	есть, водомерный узел	новый
Горячее водоснабжение	есть	новое
Канализация	есть	новая
Газоснабжение	нет	-
Центральное отопление	есть	новое
Отопление (от домовой котельной) печи	нет	-
калориферы	нет	-
АГВ	нет	-
(другое)	нет	-
11. Крыльца/отмостки	есть	новые
12. Внедомовые сети инженерно-технического обеспечения (холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации) в пределах земельного участка, обеспечивающие Многоквартирный дом коммунальными ресурсами	есть	новые

СОБСТВЕННИКИ
многоквартирного жилого дома

Реестр собственников, подписавших договор, прилагается. (Приложение к договору управления многоквартирным домом № ЗБ-19/ДНБ от 12.04.2022).

Договор подписан собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ООО «УК «Зелёный бульвар»

Генеральный директор



**Перечень
работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме, периодичность и сроки их выполнения, перечень коммунальных услуг, которые
предоставляет Управляющая организация**

I. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом

- управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственно-эпидемиологических правил и нормативов;
- содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;
- обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания, устранение аварийных ситуаций;
- информирование Собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, об изменении размера платы за коммунальные услуги;
- начисление и сбор платежей за оказанные услуги, выставление и доставка платёжных документов;
- уведомление о невозможности выполнения работ или предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором;
- осуществление приемки индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию с опломбировкой приборов учета в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.;
- осуществление обработки персональных данных;
- ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации;
- рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственников, ведение их учёта, принятие мер, необходимых для устранения указанных в них недостатков.

II. Перечень предоставляемых коммунальных услуг

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление (теплоснабжение).

III. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
1	Влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	1 раз в неделю в теплый период (с апреля по октябрь), 1 раз в месяц в холодный период
2	Влажная уборка лестничных площадок и маршей противопожарной лестницы, переходных балконов	1 раз в две недели
3	Мытье пола кабины лифта	6 раз в неделю
4	Влажная протирка стен, дверей и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
5	Мытье лестничных площадок и маршей, поэтажных коридоров нижнего первого этажа	1 раз в месяц с апреля по октябрь
6	Мытье поэтажных коридоров	1 раз в неделю
7	Обметание пыли с потолка	2 раза в год
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в квартал
9	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в месяц
11	Уборка снега на переходных лоджиях в холодный период	по мере необходимости
12	Мытье окон в общих коридорах	2 раза в год в теплый период
13	Дератизация/дезинсекция	1 раз в мес./по мере необходимости

Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		
14	Подметания свежеснегавывпавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
15	Сдвигание свежеснегавывпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 ч. во время снегопада
16	Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
17	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
18	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в неделю в дни без снегопада
19	Очистка урн от мусора	2 раза в сутки
20	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
21	Сдвигание свежеснегавывпавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки

Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года		
22	Подметания территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в неделю
23	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток
24	Очистка урн от мусора	2 раза в сутки
25	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	1 раз за период
26	Уборка газонов	5 раз в неделю
27	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
28	Уход за зелеными насаждениями	Ежедневно в теплое время года

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	1 раз в год
	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами	1 раз в год
	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	1 раз в год
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в год
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	1 раз в год
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	1 раз в год
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	1 раз в год
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	по мере выявления
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	

	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год
	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	1 раз в год
	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	1 раз в год
	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере выявления
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
	проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год
	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год
	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	в зимний период
	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год
	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	в зимний период
	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год
	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год
	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	1 раз в год
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в год
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	1 раз в год
	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости

	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год
	проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	1 раз в год
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в год
	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1 раз в год
	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	По мере необходимости
	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в месяц
	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	По мере необходимости

	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	постоянно
	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	При подготовке к отопительному сезону
	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	После отопительного сезона
	проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
14	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	2 раза в год
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Постоянно
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	По мере выявления
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	По мере необходимости
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	1 раз в год
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
	удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;	По мере выявления
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	

	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Ежедневно
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц
	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	Ежедневно
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год

СОБСТВЕННИКИ
многоквартирного жилого дома

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ООО «УК «Зелёный бульвар»

Реестр собственников, подписавших договор, прилагается.
(Приложение к договору управления многоквартирным домом № ЗБ-19/ДНБ от 12.04.2022).

Договор подписан собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Генеральный директор

/О.Б. Скакун/



Размер оплаты услуг Управляющей организации (тариф)

Наименование затрат	Тариф (руб./м ²)
Текущий ремонт общего имущества	2,00 (руб./м ²)
Содержание общего имущества	26, 00 (руб./м ²)

Итого размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет 28 рублей 00 копеек.

Размер оплаты услуг Управляющей организации (тариф)

№ п/п	вид работ и услуг	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб./месяц)
1.	Содержание и обслуживание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций	8,0
2.	Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории: уборка придомовой территории, в том числе от снега и наледи, уборка и осмотр детских площадок на предмет возникающих дефектов, очистка урн, уборка контейнерной площадки, дезинсекция, дератизация)	5,68
3.	Обслуживание лифтов, в том числе страхование	5,27
4.	Услуги управления	2,60
5.	Текущий ремонт	2,0
6.	Содержание системы автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации	4,33
7.	ГИС ЖКХ	0,12

СОБСТВЕННИКИ
многоквартирного жилого дома

Реестр собственников, подписавших договор, прилагается.
(Приложение к договору управления многоквартирным домом № ЗБ-19/ДНБ от 12.04.2022).

Договор подписан собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ООО «УК «Зелёный бульвар»

Генеральный директор
/О.Б. Скакун/



1. Границей разграничения ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка первого резьбового соединения от стояка водоснабжения.

Стояк водоснабжения до первой запорной арматуры обслуживает Управляющая организация. Первую запорную арматуру и всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.

2. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

Резиновая манжета и отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого или нежилого помещения обслуживает Собственник помещений. Чугунную крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

3. Границей ответственности по переговорному устройству домофона является клеммное соединение в УЭРМ (этажном щитке).

Переговорное устройство домофона в самом помещении, а также кабельная линия от клеммного соединения в УЭРМ, обслуживается Собственником помещения.

Кабельная линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРМ обслуживает Управляющая организация.

4. Границей ответственности по системе автоматизированного водоучёта ГВС, ХВС является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной шахте санузла.

Водосчётчики ГВС и ХВС установленные на стояках в санузлах помещения, а также провода от водосчётчиков до соединительной коробки, обслуживаются Собственником помещения.

Соединительные коробки в коммуникационных шахтах и кабельные линии от них обслуживает Управляющая организация.

5. Границей ответственности по системе теплоснабжения, между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка первого резьбового соединения от стояка теплоснабжения.

Стояк теплоснабжения и ответвления от стояка до первой запорной арматуры, расположенной на ответвлении, обслуживает Управляющая организация. Первую запорную арматуру на ответвлении стояка и всю последующую разводку системы теплоснабжения с оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.

6. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению квартиры являются наконечники питающего кабеля в клеммной коробке счетчика электроэнергии в этажном щите УЭРМ.

Счетчик электрической энергии, дифференциальный автоматический выключатель, расположенные в этажном шкафу УЭРМ, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри квартиры, обслуживает Собственник квартиры.

Стояковую разводку, шкаф УЭРМ, питающий кабель до вводного выключателя нагрузки и вводной выключатель нагрузки в этажном шкафу обслуживает Управляющая организация.

7. Границей ответственности в системе автоматизированного теплоучёта между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка первого резьбового соединения теплосчётчика со стороны стояков отопления и приборов отопления в квартире.

Теплосчётчик отопления, установленный в шкафу теплового ввода помещения, а также провода от теплосчётчика до соединительной коробки, обслуживаются Собственником помещения.

Соединительные коробки в шкафах и кабельные линии от них до щита УЭРМ обслуживает Управляющая организация.

СОБСТВЕННИКИ
многоквартирного жилого дома

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ООО «УК «Зелёный бульвар»

Реестр собственников, подписавших договор, прилагается.
(Приложение к договору управления многоквартирным домом № ЗБ-19/ДНБ от 12.04.2022).

Договор подписан собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.



/О.Б. Скакун/

Порядок обработки персональных данных

1. Цели обработки персональных данных

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, связанные с:

- расчётами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой платёжных документов;
- приемом Собственников и их уполномоченных лиц при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента начала действия настоящего Договора до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется:

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) год, месяц, дата и место рождения;
- 3) адрес регистрации;
- 4) фактический адрес проживания;
- 5) семейное, социальное положение;
- 6) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 7) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 8) паспортные данные собственников помещений;
- 9) сведения о проживающих в помещении лицах;
- 10) сведения о наличии льгот;
- 11) иные данные, необходимые для реализации договора управления.

5. Перечень действий с персональными данными:

- сбор данных;
- хранение данных;
- передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- передача данных контролирующим органам;
- передача данных ресурсоснабжающим.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях;
- без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека);
- ведение журналов, реестров, книг, выдача справок и т. д.

7. Срок хранения персональных данных

Срок действия Договора, а также срок исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, для целей их обработки.

СОБСТВЕННИКИ
многоквартирного жилого дома

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ООО «УК «Зелёный бульвар»

Реестр собственников, подписавших договор, прилагается.
(Приложение к договору управления многоквартирным домом № ЗБ-19/ДНБ от 12.04.2022).

Договор подписан собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Генеральный директор

/О.Б. Скакун/

