

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Челябинск

«01» марта 2016 г.

ООО УК «Ключевые люди», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора, действующего на основании Устава, и Собственник/Лицо, принявшее помещение от застройщика по акту передачи (далее Собственник)

\_\_\_\_\_, имеющий в собственности нежилое помещение № \_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д.52, в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

### 1. Общие положения

Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Порядком проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и иными нормативными правовыми актами РФ, регуливающими жилищные отношения.

### 2. Предмет договора

На основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: ул. Университетская Набережная, д.52 (**протокол рассмотрения заявок от 17.02.2016**) Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги в этом доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Состав общего имущества закреплен в приложении 1.

3.1.2. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственникам и иным Пользователям помещений коммунальные услуги надлежащего качества и в порядке, установленном действующим законодательством.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, приведен в приложении 2.

3.1.3. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием объема, периодичности и их стоимости содержится в приложении 3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в данный перечень вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия непреодолимой силы.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять предусмотренные договором работы и оказывать услуги.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы вновь избранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК либо иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе

Собственниками помещений непосредственного управления. Если за 30 дней до прекращения настоящего договора управления Собственниками помещений способ управления не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов осуществляется путем составления в письменной форме соответствующего акта передачи.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома в установленном порядке.

3.1.7. Предоставлять ежегодно Собственникам помещений отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала текущего года.

3.1.8. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев, по истечению одного месяца с момента получения Собственником уведомления.

3.2.2. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.1 – 3.3.14 Договора.

3.2.3. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.4. Оказывать за дополнительную плату иные услуги по самостоятельным договорам, заключаемым с Собственниками помещений в многоквартирном доме.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- предписания ГЖИ и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник обязан предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.4. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета, снятия показаний и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

3.3.5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

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

3.3.7. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

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

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.13. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

3.3.14. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.15. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.16. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядке.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

### **4. Цена и порядок расчетов**

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);

- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт.

4.2. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.3. Собственники оплачивают работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на 1 кв.м. и составляет 23,86 (двадцать три рубля 86 копеек) рублей.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ.

4.5. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставяемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора управления, предоставляются в соответствии с действующим законодательством, а также в случае предоставления Собственником документов, подтверждающих право на льготы.

4.7. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

Размер обеспечения исполнения обязательств по договору составляет 427 595,11 (четыреста двадцать семь тысяч пятьсот девяносто пять рублей 11 копеек) рублей.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью либо в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера не более чем в 30-дневный срок.

5.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в установленном порядке.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

5.9. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) непринятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

5.10. В случае необходимости выполнения капитального ремонта, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье капитальный ремонт, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

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

## **6. Срок действия Договора**

6.1. Договор заключен сроком на 1 год и действует со дня предоставления Управляющей организацией обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору, но не ранее, чем по истечению 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.

6.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

6.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
- по инициативе Собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о выборе или изменении способа управления.

6.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа правления данным домом.

6.5. По требованию Собственников договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушении п. 5.2 настоящего договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

## **7. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией**

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3-х рабочих дней информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему Договору. К такой информации относится: общая информация об управляющей организации; основанные показатели финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения договора управления; сведения о выполняемых работах (услугах) по содержанию и ремонту общего имущества; порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, его стоимости, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

7.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом

Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведениями о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

#### **8. Перечень приложений к договору**

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение 1);
- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в многоквартирном доме (Приложение 2);
- Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с результатами конкурса указывается скорректированный перечень работ и услуг) (Приложение 3).

#### **9. Реквизиты и подписи Сторон**

"Управляющая организация"

Собственник

**ООО УК «Ключевые люди»**

454091, г. Челябинск, ул. Кирова, 159

ОГРН 1127453007440

ИНН/КПП 7453244657/745301001

р/с 40702810904060001119

в ЧФ ОАО «СМП Банк»

кор/с 3010181000000000988

БИК 047501988

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ М.В.Калинин

м.п.

**АКТ**  
**о состоянии общего имущества собственников помещений**  
**в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 52 (34 стр.)
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки: 20 этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями из двух блок-секций 18БС24.15-3.4 (Европа А.20-2.1)
4. Год постройки 2015
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа -
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 21
10. Наличие подвала - есть
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир - 180
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - 6
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
18. Строительный объем 48160 куб. м.
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 12774,2 кв. м.
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 8954,6 кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 470,7 кв. м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 3348,9 кв. м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – 531,5 кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров – 2213,5 кв.м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 869 кв.м.
24. Площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома 1022,4 кв. м..
25. Кадастровый номер земельных участков (при его наличии) 74:36:0606001:201

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	Свайный, с монолитным железобетонным ростверком	Отличное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены – 3-х слойные железобетонные панели Внутренние – железобетонные плоские панели	Отличное
3. Перегородки	Железобетонные плоские панели, кирпичные	Отличное
4. Перекрытия	Железобетонные плоские панели	Отличное
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	Безрулонная, железобетонная с	Отличное

	внутренним водостоком, чердачная			
6. Полы	Ламинированный паркет – комнаты и кухни, керамическая плитка – с/у	Отличное		
7. Проемы	Пластиковые из ПВХ профиля с тройным остеклением	Отличное		
окна				
двери (другое)	входные - металлические, межкомнатные - деревянные, ламинированные	Отличное		
8. Отделка	Стены комнат и кухонь – обои, стены санузлов – обои, стены совмещенных санузлов и ванных керамическая плитка	Отличное		
внутренняя				
наружная			Фасад крашенный	Отличное
(другое)				
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование				
ванны напольные	Имеется	Отличное		
электроплиты	Имеется возможность подключения			
телефонные сети и оборудование	Имеется	Отличное		
сети проводного радиовещания	Имеется	Отличное		
сигнализация	Имеется пожарная	Отличное		
мусоропровод	Контейнерная площадка	Отличное		
лифт	Имеется (4 шт.)	Отличное		
вентиляция	Имеется естественная	Отличное		
(другое)	Системы коллективного приема телевидения, Системы домофонной связи коллективного пользования	Отличное		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг				
электроснабжение	Имеется	Отличное		
холодное водоснабжение	Имеется	Отличное		
горячее водоснабжение	Имеется	Отличное		
водоотведение	Имеется	Отличное		
газоснабжение	Отсутствует			
отопление (от внешних котельных)	Имеется	Отличное		
отопление (от домового котельной) печи				
калориферы				
АГВ				
общедомовые приборы учета: тепла воды электроэнергии	имеется имеется имеется	Отличное Отличное Отличное		
11. Крыльца	Железобетонные с пандусами	Отличное		



**АКТ**  
**о состоянии общего имущества собственников помещений**  
**в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д. 52 (32 стр.)
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки: 20 этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями из двух блок-секций 18БС24.15-3.4 (Европа А.20-2.1)
4. Год постройки 2015
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа -
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 21
10. Наличие подвала - есть
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир - 180
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - 6
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
18. Строительный объем 47580 куб. м.
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 12772,6 кв. м.
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 8969,2 кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 457,5 кв. м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 3345,9 кв. м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – 531,5 кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров – 1631,7 кв.м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 867,7 кв.м.
24. Площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома 1021,6 кв. м..
25. Кадастровый номер земельных участков (при его наличии) 74:36:0616001:201

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	Свайный, с монолитным железобетонным ростверком	Отличное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены – 3-х слойные железобетонные панели Внутренние – железобетонные плоские панели	Отличное
3. Перегородки	Железобетонные плоские панели, кирпичные	Отличное
4. Перекрытия	Железобетонные плоские панели	Отличное
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	Безрулонная, железобетонная с	Отличное

	внутренним водостоком, чердачная	
6. Полы	Ламинированный паркет – комнаты и кухни, керамическая плитка – с/у	Отличное
7. Проемы окна	Пластиковые из ПВХ профиля с тройным остеклением	Отличное
двери (другое)	входные - металлические, межкомнатные - деревянные, ламинированные	Отличное
8. Отделка	Стены комнат и кухонь – обои, стены санузлов – обои, стены совмещенных санузлов и ванных керамическая плитка	Отличное
внутренняя		
наружная	Фасад крашенный	Отличное
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	Имеется	Отличное
электроплиты	Имеется возможность подключения	
телефонные сети и оборудование	Имеется	Отличное
сети проводного радиовещания	Имеется	Отличное
сигнализация	Имеется пожарная	Отличное
мусоропровод	Контейнерная площадка	Отличное
лифт	Имеется (4 шт.)	Отличное
вентиляция	Имеется естественная	Отличное
(другое)	Системы коллективного приема телевидения, Системы домофонной связи коллективного пользования	Отличное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Имеется	Отличное
холодное водоснабжение	Имеется	Отличное
горячее водоснабжение	Имеется	Отличное
водоотведение	Имеется	Отличное
газоснабжение	Отсутствует	
отопление (от внешних котельных)	Имеется	Отличное
отопление (от домовой котельной) печи		
калориферы		
АГВ		
общедомовые приборы учета:		
тепла	имеется	Отличное
воды	имеется	Отличное
электроэнергии	имеется	Отличное
11. Крыльца	Железобетонные с пандусами	Отличное

Генеральный директор ООО УК «Ключевые люди»

М.В. Калинин

Приложение № 2  
к договору управления

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу:  
г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д.52 (32, 34 стр.)**

Электроснабжение (снабжение электрической энергией), Отопление (подача тепловой энергии), Горячее водоснабжение (снабжение горячей водой), Холодное водоснабжение (снабжение холодной питьевой водой), Водоотведение (отведение бытовых стоков).

Генеральный директор ООО УК «Ключевые люди»

М.В. Калинин

**Перечень  
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу:  
г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д.52 (34 стр.)**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
<b><i>Содержание помещений, входящих в состав общего имущества</i></b>			
Подметание эвакуационных лестничных клеток (с переходом через незадымляемую воздушную зону)	1 раз в месяц	140 248,46	1,24
Мытье эвакуационных лестничных клеток (с переходом через незадымляемую воздушную зону)	4 раза в год		
Мытье лестнично-лифтового холла на 1 этаже	ежедневно		
Мытье лестнично-лифтового холла со 2-го по 20 этажи	1 раз в неделю		
Подметание пола кабины лифта и влажная уборка	4 раза в неделю		
Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	1 раз в квартал		
Мытье окон мест общего пользования	2 раза в год		
<b>ИТОГО</b>		<b>140 248,46</b>	<b>1,24</b>
<b><i>Уборка придомовой территории</i></b>			
<b><i>В холодный период года</i></b>			
Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	145 338,13	2,57
Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада		
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	2 раза в месяц		
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня во время гололеда		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда		
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки		
<b>ИТОГО</b>		<b>145 338,13</b>	<b>2,57</b>
<b><i>В теплый период года</i></b>			
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю	145 338,13	2,57
Уборка и выкашивание газонов	1 раз в месяц		
Прочистка ливневой канализации	1 раз в месяц		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки		
<b>ИТОГО</b>			
<b><i>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</i></b>			
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год	357 407,38	3,16
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год		
Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год		
Обследование и при необходимости ремонт и утепление входных дверей	2 раза в год		

Очистка и промывка внутреннего водостока и водоприемных воронок, укрепление водоприемных воронок, утепление внутреннего водостока, ремонт отмосток	по мере необходимости		
<b>ИТОГО</b>		<b>357 407,38</b>	<b>3,16</b>
<b><i>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</i></b>			
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал	745 352,72	6,59
Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	2 раза в месяц, по заявкам собственников		
Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников		
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год		
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал;		
Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в месяц		
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год		
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение, а также обследование состояния межпанельных швов и их ремонт при необходимости	2 раза в год, по заявкам собственников		
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 доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников		
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раза в год, по заявкам собственников		
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год		
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в сутки, по заявкам собственников		
Проверка состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 1 раза в год		
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю, по заявкам собственников		
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю, по заявкам собственников		

Регулировка систем отопления	1 раз в год, по заявкам собственников		
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки в соответствии с техническими требованиями	1 раз в год		
Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 1 раза в месяц		
Контроль и обеспечение исправного состояния систем дымоудаления	круглосуточно		
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	круглосуточно		
Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	2 раза в год		
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в квартал		
Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации)	по мере необходимости		
<b>ИТОГО</b>		<b>745 352,72</b>	<b>6,59</b>
<b><i>Сбор и вывоз твердых бытовых отходов</i></b>			
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	211 503,73	1,87
<b>ИТОГО</b>		<b>211 503,73</b>	<b>1,87</b>
<b><i>Обслуживание и ремонт лифта (2 шт )</i></b>			
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно		
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания	в соответствии с техническим паспортом	927 449,52	8,20
Обслуживание и ремонт лифта	ежедневно		
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта	круглосуточно		
<b>ИТОГО</b>		<b>927449,52</b>	<b>8,20</b>
<b><i>Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета</i></b>			
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета	в соответствии с техническим паспортом	26 013,83	0,23
<b>ИТОГО</b>		<b>26 013,83</b>	<b>0,23</b>
<b>ВСЕГО</b>		<b>2 698 651,90</b>	<b>23,86</b>

**Перечень  
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу:  
г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д.52 (32 стр.)**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
<b>Содержание помещений, входящих в состав общего имущества</b>			
Подметание эвакуационных лестничных клеток (с переходом через незадымляемую воздушную зону)	1 раз в месяц	140 269,30	1,24
Мытье эвакуационных лестничных клеток (с переходом через незадымляемую воздушную зону)	4 раза в год		
Мытье лестнично-лифтового холла на 1 этаже	ежедневно		
Мытье лестнично-лифтового холла со 2-го по 20 этажи	1 раз в неделю		
Подметание пола кабины лифта и влажная уборка	4 раза в неделю		
Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	1 раз в квартал		
Мытье окон мест общего пользования	2 раза в год		
<b>ИТОГО</b>		<b>140 269,30</b>	<b>1,24</b>
<b>Уборка придомовой территории</b>			
<b>В холодный период года</b>			
Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	145 359,71	2,57
Сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада		
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	2 раза в месяц		
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня во время гололеда		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда		
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки		
<b>ИТОГО</b>		<b>145 359,71</b>	<b>2,57</b>
<b>В теплый период года</b>			
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю	145 359,71	2,57
Уборка и выкашивание газонов	1 раз в месяц		
Прочистка ливневой канализации	1 раз в месяц		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки		
<b>ИТОГО</b>			
<b>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>			
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год	357 460,46	3,16
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипи-коррозионных отложений	1 раз в год		
Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год		
Обследование и при необходимости ремонт и утепление входных дверей	2 раза в год		

Очистка и промывка внутреннего водостока и водоприемных воронок, укрепление водоприемных воронок, утепление внутреннего водостока, ремонт отмосток	по мере необходимости		
<b>ИТОГО</b>		<b>357 460,46</b>	<b>3,16</b>
<i>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</i>			
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал	745 463,44	6,59
Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	2 раза в месяц, по заявкам собственников		
Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников		
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год		
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал;		
Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в месяц		
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год		
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение, а также обследование состояния межпанельных швов и их ремонт при необходимости	2 раза в год, по заявкам собственников		
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 доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников		
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раза в год, по заявкам собственников		
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год		
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в сутки, по заявкам собственников		
Проверка состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 1 раза в год		
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю, по заявкам собственников		

Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю, по заявкам собственников		
Регулировка систем отопления	1 раз в год, по заявкам собственников		
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки в соответствии с техническими требованиями	1 раз в год		
Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 1 раза в месяц		
Контроль и обеспечение исправного состояния систем дымоудаления	круглосуточно		
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	круглосуточно		
Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	2 раза в год		
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в квартал		
Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации)	по мере необходимости		
<b>ИТОГО</b>		<b>745 463,44</b>	<b>6,59</b>
<b><i>Сбор и вывоз твердых бытовых отходов</i></b>			
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	211 535,15	1,87
<b>ИТОГО</b>		<b>211 535,15</b>	<b>1,87</b>
<b><i>Обслуживание и ремонт лифта (2 шт )</i></b>			
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно		
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания	в соответствии с техническим паспортом	927 587,28	8,20
Обслуживание и ремонт лифта	ежедневно		
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта	круглосуточно		
<b>ИТОГО</b>		<b>927587,28</b>	<b>8,20</b>
<b><i>Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета</i></b>			
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета	в соответствии с техническим паспортом	26 017,69	0,23
<b>ИТОГО</b>		<b>26 017,69</b>	<b>0,23</b>
<b>ВСЕГО</b>		<b>2 699 052,74</b>	<b>23,86</b>