

## ДОГОВОР №Д240-3-нж

на управление и оказание услуг, выполнение работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества и оказанию коммунальных услуг в многоквартирном доме по пр. Дзержинского 240

г. Новороссийск

«30» апреля 2019г.

Собственник помещения № 3 (нежилое) в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского 240 **ООО «Бизнес-Инвест»**, в лице генерального директора Лактионова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и **ООО «Управляющая компания «Малая Земля»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Пономаревой Евгении Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

- 1.1. Помещение — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.
- 1.2. Общедомовое имущество — имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям.
- 1.3. Собственник — собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 1.4. Потребитель — собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям устройства, присоединенные к сетям ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.
- 1.5. Коммунальные услуги — предоставляемые потребителям услуги холодного, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и водоотведения.
- 1.6. Коммунальный ресурс - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения
- 1.7. Содержание общедомового имущества — техническое обслуживание общедомовых коммуникаций, технических устройств в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза бытовых отходов, а также уборка придомовой территории.
- 1.8. Управление многоквартирным домом — совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, организация обеспечения коммунальными услугами (горячее и холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение и водоотведение) в интересах собственников помещений как потребителей услуг.
- 1.9. Ресурсоснабжающие организации — организации, предоставляющие коммунальные ресурсы.
- 1.10. Текущий ремонт — ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме, общедомовых коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме в пределах средств, полученных от собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме предусмотренных в тарифе.
- 1.11. Управляющая организация — юридическое лицо, которое оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общедомового имущества в многоквартирном доме, предоставляет коммунальные услуги, а также совершает юридические и иные действия от имени и за счет собственников жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе заключает гражданско-правовые договоры, осуществляет действия по управлению многоквартирным домом.

### 2. Предмет договора

- 2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение срока, предусмотренного Договором оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества в таком доме, управлению домом, за плату согласно Приложения № 2.
- 2.2. Изменения в Приложение № 2 к Договору могут вноситься Управляющей организацией ежегодно по состоянию на начало планируемого года.
- 2.3. Тариф на содержание общедомового имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться Управляющей организацией, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту на момент заключения Договора приведены в Приложении № 1.
- 2.3.1. Управляющая организация выполняет работы по текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного жилого дома в пределах средств, полученных от собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме предусмотренный в тарифе. За счет неиспользованных денежных средств по текущему ремонту в многоквартирном доме Управляющая компания выполняет незапланированные виды работ по текущему ремонту;
- 2.3.2. Совершает фактические и юридические действия по управлению многоквартирным домом;
- 2.3.3. Заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры ресурсоснабжения для предоставления собственникам жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных услуг.
- 2.3.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме услуги по вывозу твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора в соответствии с

заключенным договором с мусороуборочной компанией, стоимость услуг отражается отдельной строкой в платежном документе.

2.3.5. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме услуги по обслуживанию лифтового хозяйства в соответствии с заключенным договором с аккредитованной эксплуатационной лифтовой компанией, стоимость услуг отражается отдельной строкой в платежном документе.

2.3.6. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме услуги по обслуживанию общедомового домофона в соответствии с заключенным договором с эксплуатационной организацией, стоимость услуг отражает отдельной строкой в платежном документе.

2.3.7. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме услуги по обслуживанию системы противопожарной безопасности в соответствии с заключенным договором с аккредитованной эксплуатационной компанией, стоимость услуг отражается отдельной строкой в платежном документе.

2.3.8. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам услуги по обслуживанию общедомовых приборов учета (ОПУ) и индивидуального теплового пункта (ИТП) в соответствии с заключенным договором с компанией, стоимость услуг отражается отдельной строкой в платежном документе.

2.4. Управляющая организация может предоставлять собственникам жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме и лицам, проживающим и пользующимися жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, отдельные виды платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования.

2.5. Управляющая организация оказывает услуги по управлению, техническому содержанию и обслуживанию общего имущества в том числе и инженерных коммуникаций в пределах границы эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) и отсекающая арматура (первый вентиль) полотенцесушителя; по отоплению — место врезки горизонтальной комнатной подводки к стояку общедомовой системы отопления; на системе канализации — врезка стока в общедомовую канализационный стояк в раструб тройника; по электрооборудованию — отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.)

### 3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города Новороссийска, регулирующими жилищные отношения, а также настоящим Договором.

3.1.2. Приступить к исполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 (тридцать) дней со дня его подписания.

3.1.3. Обеспечить надлежащее выполнение работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно условиям настоящего договора.

3.1.4. Осуществлять действия по управлению и содержанию многоквартирным домом в пределах тарифа;

3.1.5. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, организовывать работы по ликвидации аварий и их последствий.

3.1.6. Обеспечить выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.7. Обеспечить надлежащее выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в объемах, с периодичностью и в сроки, предусмотренные Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на планируемый год.

3.1.8. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание и управление многоквартирным домом, выставление платежных документов, осуществление расчетов и начислений жилищно-коммунальных услуг.

3.1.9. Производить начисление платежей, предусмотренных настоящим договором и выставлять соответствующие счета не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.10. Извещать Собственника жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме об изменении цены по настоящему договору и тарифов на коммунальные услуги, в установленных законодательством случаях путем размещения объявлений в местах общего пользования доступных для обозрения.

3.1.11. Не чаще 1-го раза в год предоставить отчет Собственнику жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме или его представителю о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год путем размещения такого отчета в местах общего пользования доступных для обозрения и на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru).

3.1.12. Предоставлять Собственнику жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме выписку из лицевого счета, при отсутствии задолженности за ЖКУ на дату составления выписки из лицевого счета.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.14. Обеспечивать предоставление ответов собственнику жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме на его письменные заявления, обращения, информации предоставленные нарочно, почтой, через сеть интернет в течении 20 дней с момента поступления обращения вне зависимости от предмета обращения.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать участия в общих собраниях собственников жилья.

3.2.2. Информировать надзорные и контролирурующие органы об известных несанкционированных перепланировках и переустройствах помещений в многоквартирном доме, общего имущества, а также использования их не по назначению.

- 3.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности с собственника жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме по оплате за содержание, ремонт, предоставляемые коммунальные и прочие услуги, в том числе путем ограничения предоставления коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.4. Требовать надлежащего исполнения собственниками жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме своих обязанностей по договору.
- 3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме .
- 3.2.6. Предупреждать собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме и принимать меры в соответствии с действующим законодательством, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города Новороссийска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, а также настоящим Договором по устранению допущенных собственниками жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме и лицами, проживающими и пользующимися жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности собственникам, нарушений, связанных с использованием этих помещений не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме или нанимателей помещений в многоквартирном доме.
- 3.2.7. Производить плановые (по графику) и внеочередные осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственникам жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, поставив последних в известность о дате и времени осмотра в срок не позднее 3-х дней до даты осмотра.
- 3.2.8. Требовать допуска в помещения, принадлежащие на праве собственности собственникам жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Обслуживающей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло, водоснабжения, канализации, конструктивных элементов здания, приборов учета, для проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией.
- 3.2.9. Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по Договору.
- 3.2.10. Принимать от собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), услуг и работ по капитальному ремонту в порядке и на условиях, установленных договором и дополнительными соглашениями к нему. Принимать от собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме оплату за содержание и ремонт жилого помещения по договору на свой расчетный счет.
- 3.2.11. Эксплуатировать общее имущество собственников дома в целях размещения телекоммуникационных антенн, оборудования интернета и под размещение рекламы, при этом полученные средства направляются на покрытие расходов по благоустройству дома и прилегающей территории, а также на покрытие расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома.
- 3.2.12. Оповещать собственника жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме об ограничении предоставления коммунальной услуги в связи с образовавшейся задолженностью, превышающей 3 (три) месяца, путем размещения объявления в местах общего доступа (на информационных досках, в коридорах). Расходы связанные с проведением работ по ограничению предоставления коммунальных услуг выставлять дополнительной строкой в платежный документ.
- 3.2.13. При предоставлении услуг по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, включающих в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, оказанным коммунальным услугам, по истечению 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода, считать предоставленные управляющей компанией в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми собственником в полном объеме.
- 3.2.14. В случае образовавшейся задолженности по оплате Собственником жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме жилищно-коммунальных услуг, Управляющая организация вправе предоставлять имеющуюся информацию у нее информацию о Собственнике третьим лицам.
- 3.2.15. Управляющая организация имеет право отказать собственнику жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме в предоставлении справок о составе семьи, характеристики жилья, в случае наличия задолженности за жилищно-коммунальные услуги, превышающей один месяц расчетного периода.
- 3.2.16. Управляющая организация имеет право на обработку, хранение, использование персональных данных собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с ФЗ РФ от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».
- 3.2.17. Управляющая организация имеет право отказать в сливе ГВ полотенцесушителя для его замены, слива ГВ системы отопления для замены радиаторов отопления по желанию собственника жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, при наличии месячной и более задолженности за ЖКУ.
- 3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города Новороссийска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов.
- 3.3. Собственник обязуется:
- 3.3.1. Использовать помещения, принадлежащие на праве собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ, действующими законодательными, нормативными правовыми актами РФ.
- 3.3.2. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности.

3.3.3. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом состоянии

3.3.4. Участвовать в расходах на содержание, ремонт имущества в многоквартирном доме, путем внесения платы за содержание имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом, коммунальные услуги.

3.3.5. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях управляющей организации. Своевременно извещать управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неисправностях и неудобствах для проживания, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения.

3.3.6. Устранять за свой счет все повреждения принадлежащих собственнику жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и иного имущества, если указанные повреждения произошли по вине собственника жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, либо лиц совместно с ними проживающих или находящихся по их воле в принадлежащих собственнику жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, устранять аварии на внутриквартирных сетях отопления и ГВС после сварочного шва присоединения сети к общедомовой системе ГВС и отопления.

3.3.7. Устранять за свой счет все повреждения общедомового имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине собственника жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, либо лиц совместно с ними проживающих или находящихся по их воле в принадлежащих собственнику помещения. При наличии работ, связанных с ограничением и возобновлением коммунальных услуг, оплачивать такие работы в управляющую организацию.

3.3.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.9. При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройстве, перепланировке в установленном действующими законодательными, нормативными и правовыми актами РФ, Краснодарского края и города Новороссийска в порядке помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности собственнику жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, представлять управляющей организации:

- заверенные копии правоустанавливающих документов,

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;

- заверенную копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;

- копию постановления главы города о смене статуса помещения;

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в технический паспорт многоквартирного дома.

3.3.10. Допускать в занимаемое жилое помещение:

а) в заранее согласованные сроки представителей управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем.

б) в любое время работников управляющей организации и работников аварийных служб для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающие угрозу нанесения ущерба иным помещениями, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

3.3.11. Не подключаться самовольно к сетям холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения в обход индивидуальных приборов учета, не срывать пломбы с индивидуальных приборов учета.

3.3.12. Своевременно, но не позднее 5-ти (рабочих) дней представлять в управляющую организацию:

- заверенные копии правоустанавливающих документов и технических паспортов на помещения, принадлежащие на праве собственности Собственникам жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме;

- информацию о количестве граждан, проживающих в помещениях, принадлежащих на праве собственности собственникам жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, и наличии у лиц зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за работы и услуги по договору;

- информацию о смене собственников помещений, принадлежавших на праве собственности собственникам жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, Ф.И.О. нового собственника, дату вступления нового собственника в свои права, заверенные копии документов, подтверждающих смену права собственности на жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме.

3.3.13. Сообщать в управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения 26-27 числа каждого месяца, в случае не предоставления показаний в установленный договором срок, расчет коммунальной услуги будет производится по среднему потреблению.

3.3.14. Своевременно и полностью вносить управляющей организации ежемесячно оплату за содержание и ремонт жилого помещения, (включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), коммунальные услуги до 30 числа месяца, следующего за истекшим и оплачивать пени.

3.3.15. Своевременно сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома.

3.3.16. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения.

3.3.17. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с управляющей организацией.

3.3.18. Соблюдать иные обязанности, вытекающие из прав собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине управляющей организации.

3.4.3. Пользоваться общим имуществом дома, получать услуги по содержанию и ремонту жилого помещения в объемах и с качеством соответствующих действующему законодательству.

3.4.4. Производить переустройство и перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, только в порядке, установленном действующим жилищным законодательством РФ и только по согласованию с управляющей организацией.

3.4.5. Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности Собственников на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

3.5. Собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.5.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.5.4. Самовольно срывать пломбы с индивидуальных приборов учета.

3.5.5. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям, приборам учета и запорной арматуре, а также к общедомовым коммуникациям, проходящим через его помещение.

3.5.6. Загромождать мебелью, КГМ, бытовой техникой места общего пользования (коридоры, лестничные клетки).

#### 4. Порядок определения цены Договора

4.1. Цена Договора включает в себя расходы собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме по оплате услуг управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Размер платы собственников за содержание и ремонт жилого помещения, (включающих в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме) устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно перечня и объема, которые определены настоящим договором, определяется ежегодно на общем собрании собственников соразмерно долей собственников в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Настоящий размер платы действует на период выполнения управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1 года, согласно Приложению № 2.

4.3. Изменение тарифов на содержание и ремонт общего имущества МКД производится на основании решения Общего собрания МКД. В случае не принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения без учета предложений управляющей организации подлежит индексации и принимается в следующем году в сторону увеличения, но не более 6 % от существующего тарифа.

4.4. Оплата коммунальных услуг производится по тарифам, установленным РЭК Краснодарского края исходя из потребленных объемов.

4.5. Оплата услуг управляющей организации по договору осуществляется Собственниками до 30 числа месяца, следующего за истекшим, на основании счетов-квитанций, выставяемых управляющей организацией.

В счете-квитанции указываются:

- размер оплаты;
- период, за который начислена оплата;
- сумма задолженности собственника за предыдущие периоды;
- сумма пени за несвоевременную оплату (указывается при наличии задолженности)
- реквизиты управляющей организации
- показания индивидуальных и общедомовых приборов учета.

4.6. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или истечения срока его поверки, установленного изготовителем, либо нарушения на нем целостности пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.

4.7. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые управляющей компанией по договору без подписания актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать такие услуги и работы принятыми в случае отсутствия претензии по качеству работ и услуг в течении расчетного месяца.

#### 5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города Новороссийска, регулирующими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

5.2. Собственники жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, не обеспечившие допуск должностных лиц управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед управляющей организацией и третьими лицами.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины собственников и нанимателей жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.4. Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством, перед Собственниками жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме за деятельность лиц, привлеченных ею к выполнению работ, услуг по настоящему договору.

## **6. Условия освобождения от ответственности**

6.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные документы соответствующих государственных органов.

6.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации объектов общего имущества многоквартирного дома, известного Собственникам жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, управляющая организация не несет ответственности за качество работ, услуг, если докажет, что ненадлежащее качество работ, услуг, предоставленных управляющей организацией по договору, обусловлено истечением нормативного срока эксплуатации объектов общего имущества многоквартирного дома.

## **7. Порядок разрешения споров**

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего договора, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны согласны, что срок исковой давности исполнения обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг составляет 5 лет (пять лет).

7.3. Подсудность дел определяется по месту заключения договора, по месту нахождения имущества или по выбору управляющей организации.

## **8. Срок действия договора, порядок его расторжения и пролонгации**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «30» апреля 2019г. и действует по «30» апреля 2024г.

8.2. Изменение и расторжение данного договора осуществляется в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

8.3. Если за месяц до истечения срока договора не поступит заявление от собственников о расторжении такого договора, то договор управления пролонгируется на тех же условиях и на такой же срок. Решения собственников о смене управляющей организации в течении срока действия договора не являются основанием для его расторжения.

8.4. Договор может быть досрочно расторгнут по решению общего собрания Собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме только при отсутствии задолженности за ЖКУ у каждого собственника или решению управляющей организации с предварительным уведомлением другой стороны не позднее, чем за 1 месяц до срока расторжения договора.

8.5. В случае не определения собственниками формы управления домом в течение года со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, стороны согласились, что форма управления определена в виде существующей управляющей компании на условиях, предусмотренных настоящим договором.

8.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

8.7. В случае досрочного расторжения договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома в связи с принятием собственниками жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом или выбора другой управляющей компании, собственники обязаны возместить управляющей организации стоимость фактически выполненных работ по текущему ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме в течение месяца с момента расторжения договора.

**9. Реквизиты, адреса и подписи сторон:**

**Управляющая организация:**

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»  
353905, г. Новороссийск, ул. Суворовская, 79, оф.1  
ИНН 2315989776 КПП 231501001  
ОГРН 1162315052723  
р/с 40702810500310000204 КБ «Кубань Кредит»  
ООО г. Краснодар  
к/с 30101810200000000722, БИК 0403497  
Тел. (8617)766977, 8 (988) 769-70-89  
e-mail: [uk\\_malzem@mail.ru](mailto:uk_malzem@mail.ru)

**Собственник:**

ООО «Бизнес-Инвест»  
350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников  
37  
Адрес для корреспонденции: а/я 122, Глав по  
чтамт, 350000  
ИНН 2317029098 КПП 230801001  
ОГРН 1022301194838  
р/с 40702810000000000700 в КБ «Кубань Кре  
дит» ООО г. Краснодара  
к/с 30101810200000000722, БИК 040349722  
Тел. 8(861) 274-90-38,  
e-mail: [business-invest@mail.ru](mailto:business-invest@mail.ru)

Директор Пономарева Е.А.



Генеральный директор Лактионов А.Н.



Тариф управления и технического содержания общего имущества дома пр. Дзержинского 240  
в г. Новороссийске

№ п/п	Краткое наим. Услуги	Работы и услуги	Цена руб./ кв.м	ИТОГО за услугу руб./кв. м
1.	Тех. содер- жание	Техническое обслуживание	10,04	
		Санитарное содержание (в т.ч. уборка МОП, двора, дератизация, дезинсекция, расходы на приобрет.инвентаря, покос)	5,11	
2.	управление	Управление	6,67	
			<b>ИТОГО</b>	<b>21,82</b>

Текущий ремонт 1 рубль с 1 квадратного метра от общей площади помещения.

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»  
Директор Пономарева Е.А.



Собственник





Многоквартирный дом пр. Дзержинского 240  
Перечень услуг, работ и по содержанию и ремонту  
общего имущества в многоквартирном доме.

*Периодичность основных работ по уборке придомовой территории*

**Холодный период**

**Вид уборочных работ Периодичность работ**

1. Подметание свежесвыпавшего снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов 1 раз в сутки.
2. Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 5 см с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов 1 раз в сутки, в дни сильного снегопада 3 раза в сутки.
3. Посыпка территории песком по необходимости.
4. Очистка тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов от наледи и льда 1 раз в сутки.
5. Подметание территории в дни без снегопада 1 раз в сутки.
6. Очистка урн от мусора 1 раз в сутки.
7. Промывка урн 1 раз в месяц.
8. Протирка указателей улиц и номеров домов 2 раза в неделю в холодный период.
9. Уборка контейнерных площадок 1 раз в сутки.

**Теплый период**

**Вид уборочных работ Периодичность работ**

1. Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками (дождь) до 2-х см 1 раз в сутки.
2. Очистка урн от мусора 1 раз в сутки.
3. Промывка урн 2 раза в месяц.
4. Уборка газонов 1 раз в сутки.
5. Покос газонов по необходимости при превышении растительности более 20 см.
6. Протирка указателей 1 раз в месяц.
7. Уборка контейнерных площадок 1 раз в сутки.
8. Подметание территорий в дни с сильными осадками 5 раз в неделю.
9. Окраска решётчатых ограждений, ворот, оград, контейнеров, урн 1 раз в весенний сезон.

**Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток**

**Вид работ Периодичность работ**

1. Влажное подметание (мытьё) лестничных площадок, маршей коридоров и лифтовых холлов, 1 этаж Ежедневно.
2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, лифтовых и квартирных холлов выше 1-го этажа 4 раз в месяц.
3. Мытьё лестничных площадок и маршей, лифтовых и квартирных холлов 3 раз в 30 дней.
4. Мытьё пола кабины лифта Ежедневно.
5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта 2 раза в месяц.
6. Мытьё окон и подоконников 1 раз в 6 месяцев.
7. Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка ежедневно.
8. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков 1 раз в 2 месяца.
9. Влажная протирка отопительных приборов 3 раз в год.

**Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров**

**Наименование работ Сроки исполнения**

**Примечание**

**Осмотр конструктивных элементов дома**

1. Периодический осмотр жилого дома 4 раза в год.
2. Уборка пыли в теплых чердачных помещениях. Очистка от пыли защитных металлических сеток на оголовках вентиляционных блоков (коробов) 4 раза в год.
3. Санитарная обработка подвалов — 2 раза в год.
4. Обеспечение мероприятий по бесперебойной работе водоотводящих устройств: укрепление рядовых звеньев водоприёмных воронок, колен и обмёта наружного водостока. Прочистка внутренних водостоков по необходимости.
5. Закрытие/открытие продухов, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, люков и входов на чердак 2 раза в год.

6. Восстановление остекления оконных и дверных заполнений в местах общедомовой собственности; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях -  
В зимнее время – в течение суток с момента выявления;  
В летнее время в течение 3-х суток с момента выявления.
7. Ремонт, установка и снятие доводчиков и амортизаторов на входных дверях по мере необходимости.
8. Мелкий ремонт оголовков вентиляционных блоков (коробов) по мере необходимости.
9. Систематическое наблюдение с ведением записей в журнале при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках по мере необходимости.
10. Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора, представляющих опасность по мере необходимости.
11. Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, уличных указателей, по мере необходимости.
12. Укрепление и мелкий ремонт козырьков, ограждений и перил крылец по мере необходимости.
13. Мелкий ремонт плоских рулонных кровель, устранение протечек мелкий ремонт оцинкованных покрытий парапетов, промазка фальцев мастиками, герметиком, очистка кровель от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов по мере возникновения в течение суток с момента обнаружения.
14. Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности — 1 раз в месяц.
15. Восстановление работоспособности элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода) - в течение 5 суток после обнаружения.
16. Техническое обслуживание лифтов — ежемесячно.
17. Техническое обслуживание энергоустановок лифтового оборудования — ежемесячно.
18. Техническое обслуживание пусковых установок лифтового оборудования — 1 раз в три месяца.
19. Обслуживание электроники лифтового оборудования — 1 раз в три месяца.
20. Освидетельствование лифтового оборудования и испытание энергоустановок лифтов — 1 раз в год.

### ***Инженерные коммуникации систем холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и канализации***

1. Периодические осмотры общедомовых инженерных коммуникаций ежедневно.
2. Ревизия запорной арматуры, кранов, по необходимости.
3. Консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления, слив воды и наполнение сетевой водой систем ЦО 2 раза при подготовке дома к отопительному сезону.
4. Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов при подготовке дома отопительному периоду по мере необходимости.
5. Отключение приборов отопления при их неисправности по мере необходимости.
6. Очистка грязевиков, воздухосборников при их неисправности по мере необходимости (в случае возникновения аварий) и при подготовке к эксплуатации к отопительному периоду.
7. Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках по мере необходимости в течении суток.
8. Ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов, приборов отопления и др.) по необходимости за счёт средств собственника либо застройщика (если предусмотрено гарантией).
9. Замена квартирной разводки ГВС, ХВС, ЦО, КС. по необходимости за счёт средств собственника либо застройщика (если предусмотрено гарантией).
10. Проверка тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами при подготовке к отопительному сезону.
11. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре по мере необходимости.
12. Герметизация вводов инженерных коммуникаций 1 раз в год.
13. Проверка исправности и ревизия канализационной вытяжки 4 раз в год при осмотре (при необходимости во время засора).
14. Прочистка дворовой канализационной сети по мере необходимости.
15. Ремонт коллективных приборов учета ресурсов: ГВС, ХВС, отопления, электроснабжения по мере необходимости
16. Обслуживание ИТП (индивидуальный теплопункт) ежедневно в течении отопительного периода.
17. Обслуживание автоматики и насосной станции холодного водоснабжения — ежедневно.
18. Обслуживание автоматики и насосной станции горячего водоснабжения — ежемесячно.

### ***Электрооборудование***

1. Периодический осмотр и ревизия электросетей 4 раза в год.
2. Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий незамедлительно после выявления.
3. Смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений, замена плавких вставок и автоматов в электрощитах по мере необходимости и при осмотре 4 раза в год.
4. Замена перегоревших ламп при входах в подъезды, на лестничных площадках, домовых знаках и уличных указателях и устройствах дворового освещения по мере необходимости.
5. Ремонт, восстановление освещения в техподвалах, чердачных помещениях по мере необходимости.
6. Ремонт, замена внутриквартирной электропроводки за счёт средств собственника либо застройщика (если предусмотрено гарантией).
7. Перерегистрация лифтов в Государственном реестре опасных производственных объектов 1 раз в 5 лет.

8. Техническое обслуживание и ремонт лифтов ежемесячно.
9. Проведение электроизмерительных работ (сопротивление изоляции электроустановок) 1 раз в год.

### *Аварийное обслуживание*

1. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) круглосуточно.
2. Укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома по мере обнаружения.
3. Устранение течи, ремонт отдельных участков внутренних трубопроводов ГВС, ХВС, ЦО, КС по мере обнаружения.
4. Ремонт аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ГВС, ХВС, ЦО, КС по мере необходимости.
5. Ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования общего имущества многоквартирного дома по мере необходимости
6. Откачка воды из подвала по мере необходимости.
7. Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций, при условии технической возможности, и запуск после проведения ремонтных работ по мере необходимости.
8. Выполнение заявок населения - Незамедлительное реагирование с момента получения заявки.
9. Восстановление и пусконаладочные работы лифтов - Незамедлительное реагирование с момента выявления неисправностей.

### *Управление*

1. Расчет и начисление жилищно-коммунальных услуг — ежемесячно.
2. Консультации по начислениям жилищно-коммунальных услуг — ежедневно в соответствии с режимом приема граждан.
3. Работа с поставщиками коммунальных услуг (ресурсоснабжающие организации) , проверка счетов и начислений, претензионная деятельность, оплата — ежемесячно.
4. Судебные споры с ресурсоснабжающими организациями -при выявлении нарушений в начислениях.
5. Услуги паспортиста (учет, регистрация граждан, выдача справок) — ежедневно.
6. Претензионная деятельность к задолжникам — регулярно, при наличии задолженности.
7. Судебные споры и представительство в суде в целях обеспечения надлежащего исполнения оплаты жилищно-коммунальных услуг — по мере необходимости.
8. Контроль и работа по исполнительному производству судебных решений и приказов.
9. Учет и съем показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета — ежемесячно.
10. Аналитика потребления коммунальных ресурсов домом — ежемесячно.
11. Отчетная деятельность - 1 раз в год.
12. Рассмотрение и выполнение обращений граждан — по мере необходимости.
13. Контроль за работами по техническому содержанию и обслуживанию дома и подачей коммунальных услуг — регулярно.
14. Обеспечение ведения учета по экологическому надзору и экологической безопасности — ежемесячно.
15. Аттестация трудовых мест и обеспечение обучения ответственных лиц за эксплуатацию ИТП, лифтового хозяйства — 1 раз в год.
16. Страхование и безопасность лифтового оборудования и лифтовых установок — ежегодно при необходимости.

### *Текущий ремонт*

1. Восстановление пандуса - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
2. Восстановление крыльца - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3. Восстановление лестничных клеток - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
4. Ремонт технических и вспомогательных помещений - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
5. Замена инженерных коммуникаций (ХВ, ГВ, отопление, электроснабжение) - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
6. Замена трансформаторов тока в ВРУ - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
7. Замена рубильников в ВРУ - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
8. Замена общедомовых приборов учета - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
9. Замена и ремонт циркуляционных насосов и насосов подкачки воды - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
10. Ремонт и замена оборудования ИТП - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
11. Ремонт и замена пожарного оборудования - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.
12. Ремонт окон в помещениях общего пользования - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.

13. Восстановление козырьков над входами в подъезды - Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта.

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»  
Директор Пономарева Е.А.

\_\_\_\_\_  
М.П.

Собственник  
\_\_\_\_\_



**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ  
И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ В ДОМЕ ПО ПР. ДЗЕРЖИНСКОГО 240**

1. Отопление
2. Электроэнергия
3. Горячая вода, слив горячей воды
4. Холодная вода, слив холодной воды
5. Вывоз ТБО
6. Домофон
7. Лифт
8. Обслуживание противопожарной системы

«коммунальные услуги» - осуществление деятельности Исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или два и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

Цены и тарифы на коммунальные услуги, регулируются приказами РЭК Краснодарского края.

ООО «Управляющая компания «Малая Земля»  
Директор Пономарева Е.А.



Собственник \_\_\_\_\_

