

ДОГОВОР №

на управление и оказание услуг, выполнение работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества и оказанию коммунальных услуг
в многоквартирном доме по ул. Суворовская, д. 77

г. Новороссийск

«__» _____ 2022г.

Собственник помещения № _____ в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Суворовская, д.77 кв.№ _____

Ф.И.О _____ дата рождения _____ место рождения _____ паспорт серия _____ выдан _____

дата выдачи _____ именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «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. Настоящий Договор заключен на основании:

1.1.1. Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований:

- Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003г. № 170;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее по тексту – Правила предоставления коммунальных услуг);
- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006г. № 25;
- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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» от 13.08.2006г. № 491 (далее - «Правила»);
- иных обязательных для исполнения нормативно-правовых актов в области регулирования жилищных правоотношений.

1.1.2. К отношениям, вытекающим из настоящего договора, применяются обязательные нормы действующего законодательства РФ с учетом изменений и дополнений, вносимых в них в период действия настоящего договора.

1.1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений.

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. **Собственник** – лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме установлено в порядке, предусмотренном законодательством.

2.2. **Управляющая компания** – организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

2.3. **Общее имущество многоквартирного дома** – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

- Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в **Приложении № 1 к настоящему договору**.

2.4. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.5. **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры

- 2.6. **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенное для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а так же обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещении многоквартирного дома.
- 2.7. **Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества многоквартирного дома, выполнение иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан.
- 2.8. **Аварийный ремонт** общего имущества многоквартирного дома – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- 2.9. В отношениях с третьими лицами Управляющая компания действует по поручению собственников помещений многоквартирного дома и за их счет.

3. Предмет Договора

- 3.1. Предметом настоящего договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей компанией в течение согласованного срока в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме.
- 3.2. Услуги и работы по содержанию жилого помещения предоставляются Управляющей компанией самостоятельно либо с привлечением третьих лиц. Размер платы указан в **Приложении № 2** к настоящему договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания собственников многоквартирного дома по согласованию с управляющей организацией, а так же в случаях предусмотренных действующим законодательством и (или) настоящим Договором.
- 3.3. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются в соответствии с требованиями действующего законодательства о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах и не являются предметом настоящего договора управления.
- 3.4. Перечень услуг предоставляемых по настоящему договору согласован Сторонами в **Приложении № 3** к настоящему договору.
- 3.5. Требования к качеству предоставляемых услуг по настоящему договору определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.6. Управляющая компания выполняет работы по текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного жилого дома в пределах средств, полученных от собственников жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме. За счет неиспользованных денежных средств по текущему ремонту в многоквартирном доме Управляющая компания выполняет незапланированные, но необходимые виды работ по текущему ремонту;
- 3.7. Совершает фактические и юридические действия по управлению многоквартирным домом;
- 3.8. Заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры для предоставления собственникам жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных услуг.
- 3.9. 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.)
- 3.10. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.
- 3.11. Управляющая компания предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности.

4. Обязанности и права Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

- 4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.
- 4.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения, либо его законному представителю, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее-Правила №354), установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

- 4.1.4. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.
- 4.1.6. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет и принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные законом сроки.
- 4.1.7. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания принятого в управление многоквартирного дома.
- 4.1.8. Уведомлять Собственника о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
- 4.1.9. Информировать Собственника об изменении установленных по настоящему договору размеров платы, стоимости коммунальных услуг путём размещения информации на информационных досках в подъездах многоквартирного дома и в помещении Управляющей компании не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи по новым ценам (тарифам).
- 4.1.10. Производить начисление платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, иные работы и услуги предоставляемые по настоящему договору, обеспечивая выставление платежного документа не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим. А так же производить принудительное взыскание задолженности.
- 4.1.11. Управляющая организация обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:
- посредством размещения в абонентском почтовом шкафу соответствующего помещения, установленном в подъезде многоквартирного дома;
 - путем размещения в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее - /Система). Платежные документы считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их направления (размещения) Управляющей организацией.
 - посредством электронной почты по заявлению собственника.
- 4.1.12. Производить сбор платежей, установленных в соответствии с настоящим договором.
- 4.1.13. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, с учетом начисления установленных законодательством неустоек (штрафов, пеней).
- 4.1.14. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 4.1.15. В пределах своих полномочий обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
- 4.1.16. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенном по адресу <http://www.ukmalzem.ru> в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.
- 4.1.17. Вести реестр Собственников жилых и нежилых помещений (в соответствии с внутренними локальными актами), делопроизводство (в соответствии с внутренними локальными актами), бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.
- 4.1.18. Ежегодно, в сроки, установленные настоящим Договором, вносить предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание жилого помещения.
- 4.1.19. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему Договору с момента утверждения формы договора собственниками.
- 4.1.20. Соблюдать меры по обеспечению безопасности персональных данных при их обработке в соответствии с ФЗ «О персональных данных».

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, выступать инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также проводить работу по подготовке, проведению собраний и подведению итогов в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г;
- привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- перераспределять средства текущего ремонта на дополнительное благоустройство земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом элементами озеленения и благоустройства;
- выбирать подрядчика на закупку, установку и техническое обслуживание системы видеонаблюдения по расценкам согласно условиям договора с подрядной организацией;
- заказать техническую документацию МКД со средств текущего ремонта;
- использовать средства с текущего ремонта для обшивки лифтов на момент заселения жильцов;
- заменять КПУ при выходе из строя или окончания срока поверки со средств текущего ремонта;

- эксплуатировать общее имущество многоквартирного дома с правом заключения договоров аренды за эксплуатацию общего имущества с заинтересованными лицами, установить вознаграждение ООО «УКМЗ» в размере 30 % от суммы договора. Средства по таким договорам направлять на благоустройство и текущий ремонт.

4.2.2. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств.

4.2.3. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

4.2.4. Организовывать и проводить обследование дома, проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.5. В случае непредоставления Собственником в установленные законом сроки данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием средних объемов в течение трех месяцев, а далее нормативов потребления, утвержденных уполномоченными органами власти в установленном законом порядке,

4.2.6. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.7. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.8. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп.4.3.2. – 4.3.16. Договора.

4.2.9. Оказывать Собственнику содействие в организации проведения общих собраний.

4.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компании по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома, в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. В случае невыполнения условий собственником по приведению помещения в прежнее состояние, управляющая организация самостоятельно либо с привлечением третьих лиц устраняет причиненный ущерб, с последующим взысканием с собственника понесенных затрат в досудебном и судебном порядке.

4.2.12. В случае невыполнения Собственником п. 4.3.23. настоящего договора и отсутствия у Управляющей компании сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Управляющая компания вправе любую письменную корреспонденцию в адрес Собственника направлять по адресу нахождения имущества (помещения) Собственника в многоквартирном доме. При этом данный адрес будет считаться надлежащим для любых письменных сообщений, уведомлений, извещений, информационных писем и т.п., направленных в адрес Собственника.

4.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.14. Информировать надзорные органы о несанкционированной перепланировке помещений, общего имущества, а так же об использовании их не по назначению. Составлять акты выявленных нарушений Собственника.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет (квитанцию) на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а так же соблюдать права и законные интересы соседей.

4.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения не позднее 30 –дневного срока с момента изменения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником;

-о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма, Выписку из ЕГРН и другие документы, либо их копии, подтверждающие смену Собственника или владельца.

4.3.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, и для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий при предоставлении подтверждающих документов во исполнение правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г.№ 354.

4.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, водяные полы, регулирующую и запорную арматуру без письменного согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без письменного согласования с Управляющей компанией.

- 4.3.6. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без письменного согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.8. 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 письменного согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Новороссийска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- 4.3.10. Не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления.
- 4.3.11. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями Договора.
- 4.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.13. Обеспечить снятие и передачу показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в Управляющую организацию в период с 23 по 26 число текущего месяца.
- 4.3.14. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (Ф.И.О., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ. Информировать Управляющую компанию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.
- 4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, строго руководствоваться требованиями Жилищного кодекса РФ и действующими нормативными актами, порядком согласования переустройства и/или перепланировок жилых и нежилых помещений и приемки выполненных работ по переустройству и/или перепланировки жилых и нежилых помещений в муниципальном образовании город-герой Новороссийск.
- 4.3.16. Не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения (установка наружного блока сплит-системы, рекламных конструкций и т.п.).
- 4.3.17. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям, эвакуационные пути и помещения общего пользования, строительный мусор вывозить собственными силами.
- 4.3.18. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. Производство шумовых ремонтных работ производить с 9.00 час. до 19.00 час., в нерабочие дни с 10.00 час. до 18.00 час., перерыв с 13.00 час. до 16.00 час., если иные часы не установлены Общим собранием Собственников.
- 4.3.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией неустановленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.
- 4.3.20. Выполнять решения общего собрания собственников (законных владельцев) помещений в многоквартирном доме.
- 4.3.21. Собственник при получении от Управляющей компании уведомления о проведении проверки правильности снятия показаний с принадлежащих ему индивидуальных приборов учета и (или) проверки состояния таких приборов учета, обязан прибыть в указанное время и место проведения проверки для оформления и подписания двустороннего акта либо в трехдневный срок с момента получения Уведомления согласовать с Управляющей компанией другое время проверки. При отсутствии Собственника, извещенного надлежащим образом, при проведении проверки либо его отказе от подписания двустороннего акта, претензии по сведениям, указанным в акте от Собственника не принимаются, а объемы не оспариваются.
- 4.3.22. С целью получения письменных уведомлений, извещений иной письменной информации от Управляющей компании извещать последнюю об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме не позднее 20 календарных дней с момента таких изменений.
- 4.3.23. Представить в Управляющую компанию копию выписки из ЕГРН на жилое/нежилое помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, при заключении настоящего договора, а также в случаях замены предоставленного первоначально документа, подтверждающего право на собственность.
- 4.3.24. Соблюдать правила пользования жилым помещением, утвержденным Постановлением Правительства № 354.
- 4.3.25. **Собственник (законный владелец) нежилого помещения** в многоквартирном доме обязан заключить в письменной форме договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями и договор на оказание услуг по обращению с ТКО – с региональным оператором.
- В случае отсутствия у потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования).
- 4.3.26. **Собственник (законный владелец) нежилого помещения** в многоквартирном доме обязан в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить их копии Управляющей организации, а так же данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

4.3.27. Предоставить контактные данные (№ телефона) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии, либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение.

4.3.28. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации, либо обслуживающей организации в принадлежащее нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей организацией и Собственником время, а работников аварийных служб – в любое время.

4.3.29. **Собственник нежилого помещения (арендатор)** обязан заключить в письменной форме договор с управляющей компанией на размещение рекламной конструкции, используя общее имущество МКД, а так же согласовать размеры и место размещения рекламной конструкции. Обязанность не распространяется в отношении вывесок и указателей, не содержащих сведений рекламного характера, а так же на информацию раскрытие или распространение, либо доведение до потребителя которой является обязательным в соответствии с ФЗ от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», при условии, что информационные вывески будут размещены непосредственно на входных группах или дверях нежилого помещения, находящегося в собственности.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.

4.4.2. Получать услуги в соответствии с установленными параметрами качества коммунальных услуг законодательством РФ.

4.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.4.4. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды (авансовые платежи), потребовав от Управляющей компании платежные документы, подтверждающие внесение таких платежей.

4.4.5. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

4.4.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору в порядке, установленном настоящим договором.

5. Цена Договора. Размер платы по Договору, порядок его определения.

Порядок внесения платы по Договору.

5.1. Цена настоящего договора определяется платой за жилое (нежилое) помещение и состоит из:

5.1.1. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения и общего имущества определяется в размере – **23,39 руб. за 1 кв.м.** общей площади принадлежащего Собственнику помещения, (согласно Приложения № 2)

5.1.2. Плата за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД;

5.1.3. Плата за коммунальные услуги, с учетом п. 5.6. договора;

5.2. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения утверждается решением общего собрания Собственников помещений по предложению Исполнителя на срок не менее, чем один год.

5.4. В случае, если общим собранием не принято решение об утверждении перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на новый период, то Исполнитель выполняет работы, предусмотренные **Приложением №3** к настоящему договору, в размере, принятом МО г. Новороссийск (п.4 ст. 158 ЖК РФ).

5.5. Тарифы и способы начисления (расчеты) за коммунальные услуги применяются Исполнителем в соответствии с действующим на конкретный период времени законодательством РФ, со дня вступления соответствующего нормативно-правового акта в силу, если им не предусмотрено иное до его отмены или замены иным нормативно-правовым актом.

5.6. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), оплата за оказанные коммунальные услуги, потребленные в помещениях МКД, производится собственниками напрямую в РСО.

5.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, утверждённый решением общего собрания Собственников помещений по предложению Исполнителя, определяется на дату заключения договора — в разделе **Приложения № 2** к договору, во второй и последующие годы такой размер платы изменяется (увеличивается), с учётом ежегодной индексации и процента темпа роста инфляции на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги, в случае отсутствия решения собственников помещений об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, либо в случае не состоявшегося общего собрания собственников инициированного управляющей компанией, по причине отсутствия кворума по вопросу изменения (увеличения) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на соответствующий год (период), то плата устанавливается в размере принятом МО г. Новороссийск (п.3 ст. 158 ЖК РФ).

5.8. Расчетным периодом для внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги считается период 10-го числа месяца, следующего за истекшим.

5.9. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленного Исполнителем платежного документа. В платежном документе указываются: размер оплаты, сумма задолженности за

предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Платежный документ на соответствующий календарный месяц передается Исполнителем посредством доставки платежного документа в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего Собственнику помещения или иным способом, предусмотренным действующим на момент доставки законодательством РФ. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 дней обратиться к Исполнителю для его получения. Неполучение Собственником платежного документа не снимает с него обязанности по внесению платы за ЖКУ.

5.10. Оплата по платежным документам производится собственниками на расчетный счет Исполнителя в безналичном порядке через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными средствами.

5.11. Расчеты собственников и пользователей помещений МКД за предоставленные услуги производится на расчетный счет Исполнителя и погашаются в следующем порядке:

- 1) Просроченная задолженность собственника за предыдущие периоды;
- 2) Погашение текущих платежей собственника за потребленные жилищно-коммунальные услуги;
- 3) Оплата пени.

5.12. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения подлежит изменению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, утвержденным действующим законодательством РФ. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6. Контроль за действиями Управляющей компании

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а так же в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества и проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора.

6.2. Если качеству работ по содержанию общего имущества не предъявлены претензии по истечению 2-х суток после отчетного периода, работы считаются приняты в полном объеме и надлежащего качества.

6.3. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – год.

6.4. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и не утверждается.

7. Ответственность Сторон

7.1. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определены в **Приложении № 4** к настоящему договору.

7.2. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

7.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежеме-

сячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

7.7. Управляющая компания несет ответственность за соответствие оказываемых услуг, выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг согласно требованиям действующего законодательства.

7.8. В случае причинения вреда, ущерба общему имуществу дома, затраты на восстановление такого имущества возлагаются на лицо, причинившее такой ущерб. В случае не выявления лица, затраты необходимые для восстановления такого имущества, возмещаются за счет средств текущего ремонта.

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

8. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

8.1. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг, а именно:

После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника Управляющая компания имеет право ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено, либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю-должнику одним из следующих способов:

- путем вручения потребителю-должнику под расписку или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;
- путем телефонного звонка с записью разговора;
- путем сообщения по электронной почте или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока, Управляющая организация, при наличии технической возможности, вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта, либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

8.2. В случае невыполнения Собственником п. 4.3.23. настоящего договора и отсутствия у Управляющей компании сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом приостановлении, ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему счета - квитанции с уведомлением по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

9. Обработка персональных данных

9.1 Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

9.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с :

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой Собственникам платежных документов;

- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

9.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке, включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год и место рождения, СНИЛС, ИНН и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно проживающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. размер задолженности);
- иные персональные данные, необходимые для исполнения договора.

9.4. Собственник помещений дает управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

9.5. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

9.6. Хранение персональных данных Собственника осуществляется на протяжении срока действия Договора и после его расторжения на срок, в течении которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

10. Форс-мажорные обстоятельства

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия и прочие условия Договора

11.1. Договор заключен сроком на 1 год. Управляющая компания приступает к выполнению Договора с даты действия Договора. Договор является публичным в соответствии со ст. 426 Гражданского кодекса РФ, утвержден общим собранием собственников МКД и является обязательным для всех собственников помещения МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Договор управления размещен в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Управляющей компании: (сайт) и на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ): <https://dom.gosuslugi.ru>.

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая компания не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия настоящего договора, уведомляет о своем отказе Собственников путем размещения на информационных досках в МКД уведомления об отказе от пролонгации Договора.

11.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленном в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, если Управляющая компания не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечении двух месяцев со дня получения Управляющей компанией решения (протокола) общего собрания собственников помещений о расторжении Договора, с приложением копии этого решения (протокола) и бюллетеней (решений).

11.4. В случае расторжения настоящего договора, Управляющая компания за 30 (тридцать) дней после прекращения действия настоящего договора, обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

- 11.5. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.
- 11.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления в Управляющую компанию документов, подтверждающих факт прекращения/переоформления права собственности на помещение.
- 11.7. В случаях неоговоренных Договором изменение и (или) расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.
- 11.8. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 11.9. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего договора, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Подсудность дел определяется по месту заключения договора, по месту нахождения имущества или по выбору управляющей организации.

12. Заключительные положения

- 12.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год, составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в ООО «УКМЗ», другой остается у собственника, все приложения договора являются его неотъемлемой частью.
- 12.2. Изменение и расторжение данного договора осуществляется в порядке, предусмотренном ЖК РФ.
- 12.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13. Приложения к Договору

- 13.1. Приложение № 1 - «Состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новороссийск, ул. Суворовская, д. 77.
- 13.2. Приложение № 2 - «Тариф управления и технического содержания общего имущества дома по ул. Суворовская, д. 77 в г. Новороссийске общей площадью всех жилых помещений».
- 13.3. Приложение № 3 «Перечень и периодичность выполнения работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по ул. Суворовская, д. 77 в г. Новороссийске, а также их стоимость».
- 13.3. Приложение № 4 - «Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника».

14. Реквизиты, адреса и подписи сторон:

ООО «УКМЗ»
353925, г. Новороссийск, ул. Григорьева, 8, оф. 48
ИНН 2315989776 КПП 231501001
ОГРН 1162315052723
р/с 40702810500310000204 КБ «Кубань Кредит»
ООО г. Краснодар
к/с3010181020000000722, БИК 040349722
Тел. 8 (8617)30-35-47
e-mail: info@ukvalzem.ru

Директор Пономарева Е.А.

Собственник:
Ф.И.О. _____
дата рождения: _____
паспорт: серия _____ номер _____
дата выдачи: _____
кем выдан: _____
адрес проживания: _____
адрес регистрации: _____
тел.: _____
Собственник: _____
Представитель по доверенности:
Ф.И.О. _____
номер, серия, дата _____
тел.: _____

Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
г. Новороссийск, ул. Суворовская, д. 77

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльца.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений.
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
20. Система домофонной связи.
21. Система видеонаблюдения.
22. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах придомовой территории.
23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
24. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

ООО «УКМЗ»
Директор Пономарева Евгения Александровна

Собственник

Тариф управления и технического содержания общего имущества дома по ул. Суворовская, д. 77
в г. Новороссийске общей площадью всех жилых помещений

№ п/п	Наименование Услуги	Цена руб./ кв.	
1	Техническое содержание	19,30 руб.	
2	Управление	4,09 руб.	
	ИТОГО		23,39

Текущий ремонт - 1 руб. с 1 квадратного метра от общей площади помещения.
Обслуживание лифтов – 2,09 руб. с 1 квадратного метра от общей площади помещения.
Обслуживание ОПУ, ИТП – 0,65 руб. с 1 квадратного метра от общей площади помещения.
Обслуживание системы противопожарной охраны – 2,30 руб. с 1 квадратного метра от общей площади помещения.
Обслуживание видеонаблюдения – 0,30 руб. с 1 квадратного метра от общей площади помещения.

ООО «УКМЗ»
Директор Пономарева Евгения Александровна

Собственник

Многоквартирный дом по ул. Суворовская, д. 77 г. Новороссийск
Перечень услуг, работ и по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

	<u>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</u>	периодичность
1.1.	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	2 раза в год
2.2.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	2 раза в год
	<u>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</u>	периодичность
2.1	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	ежемесячно
2.2.	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	ежемесячно
2.3.	Укрепление оконных и дверных коробок в МОП	1 раз в год
	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</u>	периодичность
3.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</u>	периодичность
4.1.	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	2 раза в год
	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</u>	периодичность
5.1	проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
5.2	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
5.3	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на тех.этаже;	1 раз в год
5.4	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</u>	периодичность
6.1	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в год
6.2	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	1 раз в год
	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</u>	периодичность
7.1	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
7.2	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	2 раза в год
7.3	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	2 раза в год
	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов. - проверка состояния внутренней отделки.</u>	периодичность
8.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД, - проверка состояния внутренней отделки	1 раз в год
	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</u>	периодичность
9.1	проверка состояния основания, поверхностного слоя	1 раз в год
10	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</u>	периодичность

10.1	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в год
10.2	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
11.1	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД:</u>	периодичность
11.2	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в год
12	<u>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</u>	периодичность
12.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	2 раза в год
12.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	4 раза в месяц
12.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2 раза в год
12.4	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	2 раза в год
12.5	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	2 раза в год
13	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</u>	периодичность
13.1	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
13.2	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
13.3	удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости (не реже 1 раза в год)
13.4	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
14	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ИТП и водоподкачек в МКД:</u>	периодичность
14.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования на ИТП и водоподкачках в МКД	2 раза в год
14.2	Выполнение наладочных и ремонтных работ на ИТП и водоподкачках в МКД	1 раз в год
14.3	Проверка работоспособности устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	2 раза в год
15	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</u>	периодичность
15.1	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
15.2	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год
15.3	снятие и запись показаний счетчиков электроэнергии	1 раз в месяц
<u>III. Работы по содержанию иного имущества, в многоквартирном доме</u>		
16	<u>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД</u>	периодичность
16.1	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд и спуск в подвал	ежедневно
16.2	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	ежедневно
16.5	Мытье пола кабины лифта, влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	ежедневно
16.6	Влажное подметание и мытье лифтовых холлов выше 1 этажа	1 раз в 10 дней
16.7	Влажное подметание и мытье приквартирных холлов	1 раз в 10 дней
16.8	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
16.9	Влажная протирка:	2 раза в год
	а) двери	2 раза в год
	б) перила	2 раза в год
	в) отопительные приборы	2 раза в год
	г) плафоны	2 раза в год
	д) почтовые ящики	2 раза в год
	е) шкафы для электрощитков и слаботочных устройств	2 раза в год
	ж) окна	1 раз в год
16.10	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в квартал
17	<u>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее придомовая территория)</u>	периодичность
17.1	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега (терри-	по мере необходимости (не более 5 раз в год)

	тория I класса)	
17.2	Очистка территории от наледи без предварительной обработки хлоридами	по мере необходимости (не более 5 раз в год)
17.3	Посыпка пешеходных дорожек песком во время гололеда	по мере необходимости (не реже раза в сутки во время гололеда)
17.4	Подметание и уборка придомовой территории с усовершенствованным покрытием	ежедневно
17.5	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	очистка ежедневно, промывка урн -2 раза в месяц
17.6	Уборка газонов от случайного мусора, средней засоренности	ежедневно
17.7	Покос травы на газонах придомовой территории	по мере необходимости
17.8	Поливка газона из шланга	по мере необходимости
18.	<u>Расходы по управлению многоквартирного жилого дома</u>	периодичность
18.1	Управленческие услуги	ежемесячно

ООО «УКМЗ»

Директор Пономарева Евгения Александровна

М.П.

Собственник

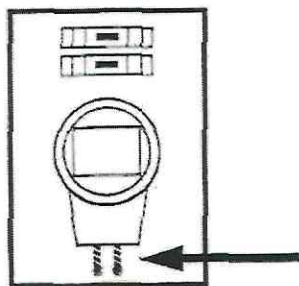
Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и собственника

Границы эксплуатационной ответственности
между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника

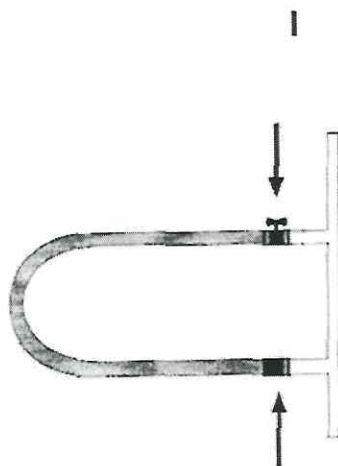
Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. система после первого вентиля относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры).

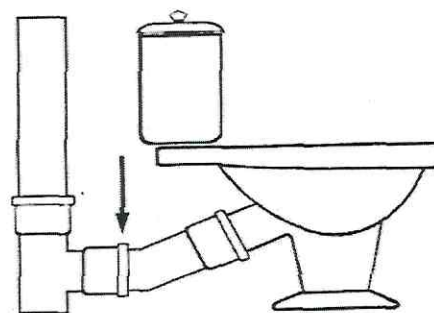
Электросчетчик



Полотенцесушитель



Канализация



ООО «УКМЗ»
Директор Пономарева Евгения Александровна

Собственник _____