



ДОГОВОР №1-201717
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Краснодар

«27» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Единый Город», ОГРН №1152311017209, ИНН №2311201063, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Пустового Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

пол: муж, 1974 года рождения, место рождения пос. Кикоба Новокубанского р-на, Краснодар, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4001 № 1000000000, выдан: 03.07.2002 г., зарегистрированный по адресу: г. Краснодар, ул. Березанская, д. 41, код подразделения 012-001, являющ собственником(ами) квартиры/апартаментов № 10, общей площадью 78,2 кв.м, жилой площадью 78,2 кв.м на 24 этаже 24 этажного МКД, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Березанская, д. 41

на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте т-дк и зарп. правах № 03/07/2002/001/2017/010 от «25» 10 2017 г., выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, или представитель Собственника в лице _____

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления МКД (далее – «Договор») на нижеследующих условиях.

1. Общие положения.

1.1. Цель договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «26» декабря 2017 г.).

1.3. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников, оформленного протоколом, и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Стороны договорились понимать используемые в настоящем договоре термины в следующем значении:

Многоквартирный дом – инженерное сооружение, состоящее из совокупности архитектурно-строительных элементов: фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, крыши, и включающее в себя:

- жилые и нежилые помещения;
- помещения общего пользования;
- места общего пользования;
- технические системы жизнеобеспечения.

Собственник — лицо, владеющее на праве собственности Квартирой или нежилым помещением, находящимися в многоквартирном доме, а также действующее в установленном законом порядке доверенное лицо Собственника, либо лицо, принявшее от застройщика квартиру по акту приема-передачи.

Пользователь– Собственник, его представитель (по закону или по доверенности) и иные лица, зарегистрированные в его жилом помещении, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров купли-продажи, дарения, аренды либо по иным законным основаниям.

Квартира – жилое помещение в Доме, которым владеет Собственник.

Управляющая компания- юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, управляющее многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Состав общего имущества– общее имущество многоквартирного дома, предназначенного для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно:

- А) межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- Б) иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы);
- В) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;



Г) земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

АСПЗ - автоматизированная система противопожарной защиты;

НСВП - насосная станция второго подъема;

АСКУЭ - автоматизированная система контроля и учета электроэнергии;

СКУД - система контроля управления доступом;

ИТП - индивидуальный тепловой пункт.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, проводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов.

Управление многоквартирным домом — организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений, обеспечение бесперебойного потребления коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

Содержание многоквартирного дома - услуги и работы по обследованию, техническому надзору и обслуживанию, ремонту и уборке общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в границах, установленных в соответствии с действующим законодательством. В работы по содержанию включаются работы по дезинсекции, дератизации, очистке вентиляционных каналов и дымоходов, обследование контуров заземления, проверка и обслуживание приборов общедомовых приборов учета, техническое обслуживание и освидетельствование лифтов и т.д.

Техническое обслуживание многоквартирного дома — работы по поддержанию исправности общего имущества многоквартирного дома.

Ремонт многоквартирного дома — работы по восстановлению исправности общего имущества многоквартирного дома.

Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и сетями сетевых и ресурсоснабжающих организаций – внешней границей сетей электро -, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является (см. Приложение №5):

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- по системе рециркуляции ГВС – отсекающая арматура полотенцесушителя;
- по отоплению - место врезки горизонтальной подводки к стояку общедомовой системе отопления, индивидуальному ИУ;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – первый силовой распределительный коммутационный аппарат до счетчика;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.5. Собственник дает согласие Управляющей компании, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152 – ФЗ «О персональных данных», осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу представителю для взыскания платежей по настоящему договору в судебном порядке.

1.6. Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющей компании следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, контактный телефон, данные Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию прав на помещение (или реквизиты передаточного акта), сведения о проживающих в помещениях лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

1.7. Местом исполнения настоящего договора управления является адрес многоквартирного дома.



1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются: Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №491 от 13.08.2006 г. (далее – «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме»). Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. №307(в редакции от 27.08.2012 г.)

«О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – «Правила предоставления коммунальных услуг»), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне работ, необходимых для обеспечения надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме» (далее – «Минимальный перечень работ и услуг»), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – «Правила управления»), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. №25 (с изм. от 16.01.2008 г.) (далее – «Правила пользования жилыми помещениями»), а также иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления МО город Краснодар.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая компания от своего имени, по поручению и за счет Собственников за плату обязуется оказывать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома (далее по тексту-МКД) в пределах средств, имеющихся на лицевом счете дома, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Березанская, дом № 41, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Объем работы и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и порядок оказания определяется соответствующими Приложениями к настоящему Договору, перечисленными в разделе «Приложения».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 1 «Состав общего имущества МКД» к настоящему Договору.

2.4. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

- адрес МКД: ул. Березанская д. № 41;
- характеристика постройки: Индивидуальный проект;
- год подстройки 2016г.;
- ввод в эксплуатацию объект 2017г.;
- этажность 24, количество квартир: 140.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1 Управлять общим имуществом многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора, с учетом изменений, которые могут быть внесены в Договор в процессе исполнения обязательств по нему, а также в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Самостоятельно, или с привлечением иных юридических лиц имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. В целях исполнения настоящего Договора Управляющая компания с момента перевода ресурсов на постоянную схему обязуется заключать от своего имени договоры с ресурсоснабжающими компаниями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), договоры с компаниями, осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы;

3.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД в соответствии с Приложениями № 1, 2 к настоящему Договору;

3.1.5. Осуществлять управление МКД в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению МКД, установленными в соответствии со ст. 161 ЖК РФ. Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в МКД;

3.1.6. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на МКД, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, их актуализацию и восстановление (при необходимости), а также иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.



3.1.7. Осуществлять сбор, хранение и обновление информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

3.1.8. Систематически проводить плановые, технические осмотры общего имущества МКД и корректировать информацию в базах данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

3.1.9. Исходя из оценки технического состояния общего имущества МКД, разрабатывать предложения о видах, объемах и сметной стоимости работ по текущему ремонту, доводить до сведения собственников для принятия ими решения на общем собрании по очередности выполнения данных работ в течение срока действия настоящего договора.

3.1.10. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление МКД, а также предоставить Собственнику и иным Пользователям информацию о телефонах аварийно-диспетчерской службы, путем размещения ее на платежных документах и информационных стендах МКД.

3.1.11. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме. Без согласования с собственником выполнять работы аварийного характера для создания благоприятных и безопасных условий проживания.

3.1.12. Устранять неисправности общего имущества, находящегося в помещении собственника, после предоставления доступа в жилое помещение, в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.13. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания, текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, на официальном Сайте www.egorod.info в срок не позднее, чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий.

3.1.14. Осуществлять начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей собственников за жилищно-коммунальные услуги, обработку платежей за жилищно-коммунальные услуги, печать и доставку платежных документов, взыскание задолженности. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов (счетов-квитанций), не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.15. Снимать индивидуальные показания приборов учета путем автоматизированной информационно-измерительной системы контроля потребления коммунальных ресурсов 20-23 числа расчетного месяца.

3.1.16. В случае невозможности использования автоматизированной информационно-измерительной системы контроля потребления коммунальных ресурсов (снятия индивидуальных показаний приборов учета) по техническим или иным причинам управляющая компания обязана проинформировать собственников до 10 числа расчетного месяца путем вывешивания объявлений на информационных стендах о необходимости предоставления показаний собственниками и принять от потребителей показания ИПУ, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет – личный кабинет) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета, и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.17. Рассматривать обращения Собственников и лиц, пользующихся его помещением, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в обращениях недостатков в установленные сроки. В течение 30 дней со дня получения письменного обращения информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.18. Информировать Собственников и иных лиц, пользующихся его помещением о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг с указанием причин перерыва в сроки, предусмотренные действующим законодательством, путем размещения информации на информационных стендах МКД.

3.1.19. На основании решения Общего собрания собственников, утвержденного протоколом общего собрания собственников, организовать проведение текущего, капитального ремонта общего имущества МКД.

3.1.20. На основании решения собственников организовать начисление, сбор и хранение на специальных счетах средств собственников на проведение капитального ремонта и расходовать их в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.1.21. По требованию Собственников и потребителей выдавать или организовывать выдачу справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов.

3.1.22. Представлять Собственникам отчет о расходовании денежных средств за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории или на 1-х этажах подъездах или при входе в подъезды многоквартирного дома, а также путем публикации на официальном Сайте www.egorod.info

3.1.23. Осуществлять контроль за соблюдением качества коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией.

3.1.24. На основании заявки собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта по факту непредставления или ненадлежащего предоставления коммунальных услуг, ненадлежащего содержания и обслуживания дома, а также по факту причинения ущерба общему имуществу дома или помещениям собственника.



3.1.25. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.26. Информировать Собственника об изменении платы за жилое помещение и тарифов на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на платежных документах, информационных стендах МКД и на сайте Управляющей компании.

3.1.27. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц или специалистов, предоставлять потребителям коммунальные услуги в необходимых для них объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг», в том числе: электроснабжения, отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения.

3.1.28. Заключать с ресурсоснабжающими компаниями договоры на приобретение коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе определять исполнителей для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.2. Представлять интересы собственников МКД в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных, правоохранительных органах, органах прокуратуры, в судах различной юрисдикции и прочих организациях по вопросам, связанным с управлением МКД.

3.2.3. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников путём размещения информации в местах общего пользования МКД для решения вопросов об изменении платы за услуги Управляющей компании, платы за содержание и ремонт общего имущества МКД при недостаточности средств для проведения таких работ, а также других вопросов.

3.2.4. Требовать обеспечения доступа в занимаемые Собственниками или пользователями помещения работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Совместно с собственниками помещений, устанавливать количество фактически проживающих в жилом помещении человек и составлять соответствующий Акт.

3.2.6. Оказывать услуги по заполнению бланков, в соответствии с утвержденным перечнем для собственников и пользователей жилых помещений в многоквартирном доме, по следующим направлениям:

- по заявлениям любого характера;
- по выдаче справок о зарегистрированных лицах населению и т.д.

3.2.7. Выносить предписания собственникам и пользователям помещений для устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.8. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, а также дополнительные услуги утвержденные решением собственников помещений.

3.2.9. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и текущему ремонту МКД, оказание коммунальных и дополнительных услуг от лиц, принявших помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещения, принимать меры по начислению пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления МО город Краснодар и (или) государственного органа Региональной энергетической комиссии – Департамента цен и тарифов Краснодарского края.

3.2.11. Размещать социальную информацию на оборотной стороне квитанции, ежемесячно доставляемой Собственникам.

3.2.12. Требовать от Собственников и нанимателей помещений полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

3.2.13. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником/нанимателем проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

3.2.15. Распределять объем коммунального ресурса в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения если иное не установлено решением Общего собрания собственников помещений.

3.2.16. Ограничивать или приостанавливать подачу коммунальных услуг по истечении 20-дневного срока после уведомления должника о наличии задолженности и предупреждения об ограничении (прекращении) оказания услуг,



при этом уведомление собственника производится путем вывешивания информации о задолженности в холле первого этажа на информационной доске Управляющей компании, также письменно, путем направления такого уведомления в почтовый ящик должника, и дополнительно телефонного обзвона, кроме того, информация об ограничении (прекращении) оказания услуг, размещенная на оборотной стороне квитанции считается надлежащим досудебным извещением. При этом 20-дневный срок начинает течь с 6-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем (т.е. со следующего дня, когда были предоставлены квитанции).

3.2.17. Возобновлять подачу коммунальных услуг на возмездной основе в течение двух рабочих дней за счет средств Собственника по письменному заявлению с предоставлением документа подтверждающего оплату задолженности по коммунальным услугам, а также об оплате услуг по отключению/подключению коммунальной услуги.

3.2.18. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников и пользователей помещений по оплате за жилищно-коммунальные и прочие услуги.

3.2.19. Осуществлять начисления, выставление и доставку Собственникам платежных документов, сбор денежных средств за содержание и ремонт.

3.2.20. Совместно с собственниками помещений разрабатывать и проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности.

3.2.21. По решению собственников помещений принимать на себя обязательство за вознаграждение совершить от имени и за счет собственников комплекс юридических и фактических действий, направленных на передачу в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме третьим лицам.

3.2.22. Денежные средства, полученные в качестве оплаты за использование общего имущества многоквартирного дома являются доходом собственников многоквартирного дома. Агентское вознаграждение Управляющей компании составляет 10% от сумм, уплачиваемых по договорам об использовании общего имущества, и удерживается Управляющей компанией из перечисляемых по вышеуказанным договорам сумм.

3.2.23. Осуществлять за дополнительную плату технологическое присоединение энергопринимающих устройств, а так же увеличение максимальной мощности жилых и нежилых помещений.

3.2.24. Организовывать общее собрание собственников помещений в МКД с целью рассмотрения вопросов связанных с управлением домом.

3.2.25. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая компания выполняет незапланированные (непредвиденные) либо аварийные виды работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.2.26. Работы и услуги, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, предусмотренные Приложением № 1 настоящего договора, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей компанией на договорной основе.

3.2.27. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей компанией может осуществляться непосредственно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

3.2.28. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недобора) составляет 30% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая компания вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.29. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник и иной пользователь обязан:

3.3.3 Своевременно и в полном объеме вносить плату по Договору в соответствии с платежным документом до 10 числа каждого месяца;

3.3.4 Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору 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 стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Управляющая компания вправе производить начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующий на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пени за не своевременную



оплату платежей по настоящему Договору указываются в платежном документе, выставляемом Исполнителем Заказчику.

3.3.5. Нести расходы по обеспечению мест общего пользования коммунальными услугами из расчета пропорциональной доли Собственника в общедомовом имуществе;

3.3.6. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и компаний, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.7. Обеспечивать соблюдение тишины с 22.00 до 8.00 часов в будние дни, в субботу производить ремонтные работы с 10.00 до 16.00, в воскресенье обеспечить соблюдение тишины в течение всего дня. В указанное время соблюдения тишины уменьшить громкость звучания аудио, видео и другой аппаратуры, не производить ремонтные и другие работы, сопровождающиеся повышенным уровнем шума.

3.3.8. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.3.10. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефону: 8(861) -205-1-222;

3.3.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

3.3.12. Соблюдать правила пользования лифтами, размещенные в лифтовых кабинах в подъездах дома.

3.3.13. В случае событий, предусмотренных п. 3.1.16 настоящего Договора передавать ИПУ одним из следующих способов, отраженных в п. 3.1.16.

3.3.14. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.15. Нести ответственность за сохранность приборов учета, шлюб и достоверность снятия показаний (при сбоях в автоматизированной системе).

3.3.16. Не парковать автомашины на придомовой территории, за исключением гостевой парковки, предварительно оформив гостевой пропуск в пункте охраны.

3.3.17. В целях сохранения эстетических характеристик дома и единого архитектурного стиля здания собственник обязуется не размещать рекламные или информационные растяжки, баннеры и прочие конструкции на фасаде здания включая балконные ограждения и оконные поверхности внутри своей квартиры.

3.3.18. Собственник обязан представить в Управляющую компанию копии правоустанавливающих документов на занимаемое помещение. Копии предоставленных документов остаются у Управляющей компании.

3.3.19. Своевременно проводить поверку и при необходимости ремонт индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.20. При проведении ремонтно-строительных работ соблюдать регламент согласованный с Управляющей компанией и требования установленные действующим законодательством.

3.3.21. Предоставлять Управляющей компании в течение 5-х рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги Управляющей компании возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов компании, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих;
- о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий свидетельства о государственной регистрации права и технического паспорта и оригинала для сверки);
- об отчуждении помещения (с предоставлением копии договора купли-продажи).

3.3.22. В целях реализации Управляющей компанией основных требований Федерального закона от 06.03.2006 г. № 35-ФЗ «О противодействии терроризму», а также «Концепции противодействия терроризму в Российской Федерации» (утв. Президентом РФ 05.10.2009 г.), направленных на обеспечение критически важных объектов инфраструктуры и жизнеобеспечения, а также мест массового пребывания людей техническими средствами защиты, а именно - не нарушать, не срывать, контролировать наличие прочных замков на чердачных, подвальных, технических помещениях, тепловых коллекторах, слуховых окнах.

3.3.23. Соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания общего имущества, а также соблюдения санитарных, технических и других установленных жилищным законодательством норм содержания жилого дома и придомовой территории.



3.3.24. Выносить бытовой и крупногабаритный мусор, твердые коммунальные отходы, пищевые отходы в специально оборудованные места, определенные Управляющей компанией для сбора отходов. При отсутствии на земельном участке Дома бункеров для строительного мусора, не складировать строительный мусор на территории многоквартирного дома.

3.3.25. В случае, если принадлежащее собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (договор найма, аренды и т.д.), Собственник принимает на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей компании и возмещению ее расходов Пользователем.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
- не нарушать имеющиеся схемы инженерного оборудования;
- другие требования законодательства РФ.

3.3.27. В 30-тидневный срок с момента получения от управляющей организации уведомления собственника о необходимости проведения текущего, капитального ремонта, принять участие в общем собрании собственников для принятия решения о проведении (не проведении) текущего, капитального ремонта, сроке его начала, порядке финансирования и другим вопросам, связанным с проведением ремонта. Уполномочить Совет МКД о предоставлении принятого решения собственниками помещений, оформленное в виде протокола общего собрания, предоставить в адрес управляющей компании.

3.3.28. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем собственнику жилом помещении представителям Управляющей компании, обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих элементов и конструкций отделки своими силами и за свой счет.

3.3.29. В зимнее и весеннее время, по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов, очищать балконы и козырьки от снега, глыб и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

3.3.30. При возникновении аварийных ситуаций сообщать о них на единый номер управляющей компании 8 (861) – 205-1-222.

3.3.31. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.32. Вносить плату за потребленные коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающим организациям (при наличии и на основании решения общего собрания), и нести ответственность за их неоплату.

3.3.33. На основании решения собственников предоставить Управляющей компании право заключать договоры об использовании общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. договоров аренды, телекоммуникационной связи, сети интернет).

3.3.34. Предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

3.4. Собственник и иные потребители вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

3.4.2. Предоставлять помещения в пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства. Права и обязанности граждан,

3.4.3. проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4.4. Выступать инициатором общих собраний собственников.

3.4.5. В первом квартале по прошествии года требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления Отчета о выполнении договора управления.

3.4.6. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

¹ При наличии просроченной задолженности со стороны ООО «Основа-Инвест», за помещения собственником которых является ООО «Основа-Инвест», указанная задолженность не учитывается в общей сумме просроченной задолженности.



- 3.4.7. Предъявлять Управляющей компании претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.
- 3.4.8. Вносить предложения по улучшению деятельности Управляющей компании.
- 3.4.9. Получать от Управляющей компании сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией штрафов, пеней.
- 3.4.10. Требовать от Управляющей компании уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность, если данные обстоятельства возникли по вине Управляющей компании. Управляющая компания не несет ответственности за снижение качества предоставления коммунальных услуг, если оно вызвано действиями (бездействиями) ресурсоснабжающей организации. В данной случае Управляющая компания в интересах собственников многоквартирного дома, на основании поступающих от них заявок или письменных заявлений о снижении качества предоставления коммунальных услуг, а также в связи с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляет соответствующий акт и обращается в ресурсоснабжающую организацию с письменным требованием устранить выявленные недостатки в качестве предоставления коммунальных услуг в текущем расчетном периоде.
- 3.4.11. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).
- 3.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 3.4.13. В пределах, установленных законами РФ, требовать и получать от Управляющей компании информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполненных работ и оказанных услуг по договору.
- 3.4.14. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения, либо ненадлежащего исполнения последней своих обязанностей в рамках договора.
- 3.4.15. Каждый собственник вправе убедиться путем осмотра, по предварительной заявке, с представителем Управляющей компании, что общедомовое имущество находится в надлежащем состоянии.

3.5. Собственники помещений и иные потребители не вправе:

- 3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей компанией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;
- 3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании;
- 3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
- 3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 3.5.7. Срывать замки, проникать без ведома Управляющей компании в технические этажи, подвалы и подвалы.

4. Цена и порядок расчетов.

- 4.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за содержание, управление и текущий ремонт помещений мест общего пользования, обслуживания установленного газового оборудования, системы фильтрации городской воды, системы коллективной эфирной антенны, системы АСКУЭ. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом не включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения и выведена отдельной строкой в счет-квитанции на оплату ЖКУ на основании решения собственников помещений.
- 4.2. Размер платы за содержание, управление и текущий ремонт помещений мест общего пользования, обслуживания установленного газового оборудования, системы фильтрации городской воды, системы коллективной эфирной антенны, системы АСКУЭ, определяется согласно перечню услуг и тарифов, указанных в Приложении № 3 настоящего договора.
- 4.3. Размер платы за жилищные услуги, определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству РФ.
- 4.5. Размер платы за дополнительные услуги определяется в соответствии с решением общего собрания



собственников, и указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

4.6. Оплата услуг Управляющей компании производится согласно перечня услуг и тарифов, указанных в Приложении № 3 настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании и вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.7. Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 4.2, настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений МКД.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.9. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по договору управления МКД осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией платежного документа установленной формы (счет-квитанция - для граждан, счет на оплату и акт оказанных услуг - для юридических лиц) через кассу (наличный безналичный расчет) управляющей компании, кассы терминалы, онлайн оплаты ПАО Сбербанк России, личный кабинет на сайте управляющей компании с последующим перечислением оплаты предприятиям, в зависимости от заключенных договоров, выполняющих работы по содержанию и ремонту МКД. В выставляемом Управляющей компанией счете-квитанции указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями действующего законодательства и настоящего Договора.

4.10. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и компаний внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации

4.11. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.13. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату.

4.14. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- видами, ценой и периодичностью (объемом) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на 1 кв. м. общей площади помещения в месяц, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору;
- фактическими расходами Управляющей компании за расчетный период (месяц) на работы по обеспечению вывоза бытовых отходов с контейнерной площадки, за которой закреплен Дом, в расчете на 1 кв. м. общей площади помещений в многоквартирном доме;
- фактическими расходами Управляющей компании за расчетный период (месяц) по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотров и обеспечения работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты, обслуживания крышной газовой котельной, системы фильтрации городской воды, системы обслуживания видеонаблюдения, контроля доступом, коллективной эфирной антенны, системы АСКУЭ, системы СКУД, в расчете на 1 кв. м. общей площади помещений в многоквартирном доме;
- ценовым объемом потребленных в многоквартирном доме коммунальных услуг (электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, газоснабжения);

4.15. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в перечень работ услуг по содержанию и текущему ремонту, перечень работ по управлению, перечень платных услуг, оказываемых Управляющей компанией на каждый год действия Договора определяется на дату заключения Договора. Во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, в целом по товарам и услугам рассчитываемый территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю (Краснодарстат) за каждый предыдущий год. Стоимость отдельных видов работ и услуг при индексации размера платы по договору управления и в течение периода его действия может изменяться в пределах планово-договорной стоимости на основании:

- по содержанию: из расчета единичных расценок по видам работ, выполняемого Управляющей компанией и согласованных подрядными компаниями;
- по текущему ремонту: ежеквартальных индексов роста стоимости ремонтно-строительных работ в текущих ценах к базовым ценам 2001 года, рассчитываемым для компаний, осуществляющих жилищно-коммунальные услуги;
- по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, обслуживание АСПЗ, НСВП, АСКУЭ, СКУД, лифтов, видеонаблюдения: расчета стоимости компаний, оказывающих данный вид деятельности.



4.16. Размер платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и услуг по управлению общим имуществом может быть изменен в пределах индекса максимально возможного изменения цен на услуги предприятия жилищно-коммунального хозяйства, в случае если ежегодное общее собрание собственников не состоялось либо не проводилось.

4.17. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия Договора (в годовой величине в целом по многоквартирному дому и в расчете на 1 кв. м в месяц) доводится Управляющей компанией до сведения собственников и пользователей помещений путем размещения на информационной доске дома, либо на оборотной стороне квитанции.

4.18. Расходы Управляющей компании по выполнению непредвиденных неотложных работ, согласованные с Советом МКД, определенные настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Управляющей компании Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим Договором. Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе объявления за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

4.19. Перерасход по одной из статей расходов ставки содержания и текущего ремонта общего имущества в случае необходимости можно покрывать за счет экономии по другой статье расходов, не превышая ставки за содержание и ремонт общего имущества МКД.

5. Ответственность сторон.

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД, возникший по ее вине.

5.3. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых на себя обязательств по настоящему Договору, то есть в границах эксплуатационной ответственности и с момента вступления Договора в силу.

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

5.5. Управляющая компания не несет ответственность:

- за противоправные действия (бездействие) Собственника (нанимателя) и членов его семьи;
- за иные действия (бездействие) Собственника (нанимателя) и членов его семьи, послужившие причиной неисполнения настоящего Договора;
- за действия Собственника (нанимателя) и членов его семьи, осуществленные без согласования с Управляющей компанией;
- за аварии и потерю эстетических и эксплуатационных свойств общего имущества МКД, произошедшие не по вине Управляющей компании, в том числе при невозможности предвидеть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, халатное отношение собственников, членов их семей и приглашенных ими лиц, в т.ч. привлекаемых собственниками для проведения ремонтно-строительных работ в помещениях и т.п.);
- за убытки причиненные Собственнику действием (бездействием) другого Собственника (нанимателя) и членов его семьи.

3.1. Непредставление Собственниками протокола общего собрания собственников МКД, либо представление протокола общего собрания собственников с принятым отрицательным решением собственников по вопросам касающимся проведения текущего или капитального ремонта освобождает Управляющую организацию от ответственности за ущерб, возникший по причине отказа собственников от проведения капитального и (или) текущего ремонта.

5.6. В случае нарушения Собственником и/или пользователем, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, нарушения правил эксплуатации жилых помещений и инженерного оборудования, порчи помещений общего пользования и объектов благоустройства, повлекшего за собой материальный ущерб. Собственник и/или пользователь возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10-ти дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей компании.

5.7. В случае внесения Собственником и/или пользователем изменений инженерных коммуникаций и оборудования, конструктивных элементов дома и помещений, повлекшие отклонения не соответствующие проектно-технической документации и планам БТИ, Управляющая компания не несет ответственности за качество предоставляемых коммунальных услуг и функционирование инженерных систем дома до полного восстановления



Собственником проектных параметров.

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

5.9. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 3, 4 настоящего Договора, Собственник или иной пользователь уплачивает Управляющей организации пени в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.11. При переходе прав собственности на часть (долю) указанного в настоящем договоре помещения Собственник и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей компанией по настоящему договору.

5.12. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа к общедомовым коммуникациям в принадлежащем им помещении для проведения профилактических или аварийных работ.

6. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания настоящего Договора собственниками помещений в данном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

6.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

6.3. Управляющая компания приступает к исполнению своих обязательств в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в МКД - с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

6.4. Любые приложения изменения и дополнения к настоящему Договору управления МКД осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к Договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

6.5. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления за один месяц до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

6.6. Договор считается расторгнутым с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

6.7. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей компании, с предварительным уведомлением за 2 месяца в случае:

- Собственники помещений на своем общем собрании приняли решения касающиеся изменения условий Договора управления, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

- Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств по Договору управления, в том числе в части оплаты по договору.

О расторжении Договора Управляющая компания уведомляет собственников одним из следующих способов: путем размещения данной информации на информационных стендах в местах общего пользования МКД, на сайте Управляющей компании или на платежных документах.

6.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников с уведомлением Управляющей компании за два месяца до его расторжения при условии.

6.9. Стороны могут досрочно расторгнуть договор управления по соглашению обеих сторон.

6.10. В случае досрочного расторжения договора Управляющая компания вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

6.11. Передача технической и иной документации, связанной с обслуживанием многоквартирного дома осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

6.12. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между сторонами. Расторжение Договора не является основанием для собственника в прекращении обязательств по оплате задолженности за полученные услуги и выполненные работы по управлению и содержанию МКД.

7. Форс-мажорные обстоятельства.

7.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе



отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. 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.

8. Особые условия.

8.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Собственником, в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

8.2. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

9. Прочие положения.

9.1. Надлежащим уведомлением собственников о проведении общего собрания, считать два из следующих способов: размещение информации за 10 дней на досках объявлений в местах общего пользования, на обратной стороне счет-квитанций, на официальном Сайте www.egorod.info

9.2. Стороны обязуются не распространять информацию, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной (включая репутационный) ущерб.

9.3. Собственник согласен на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных в целях исполнения данного Договора.

9.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, смене собственника помещения стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (пяти) календарных дней. Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

9.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управляющей компании, другой у Собственника.

9.6. Согласно п. 2 ст. 160 ГК РФ, стороны допускают факсимильное воспроизведение подписи («факсимиле») директора Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования электронно-цифровой подписи, либо аналога собственной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как подлинная подпись руководителя Управляющей компании.

9.7. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются решением общего собрания собственников помещений и действующим законодательством.

9.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- Приложение №1 «Состав общего имущества МКД»
- Приложение №2 «Техническое содержание»
- Приложение №3 «Перечень работ и услуг по управлению и содержанию МКД»
- Приложение №4 «Правила проживания и внутреннего распорядка собственников помещений»
- Приложение №5 «Схема разграничения ответственности управляющей компании и Собственника»





«Управляющая компания»	«Собственнику»
<p>ООО «Единый Город» Юр. Адрес: 350072, г. Краснодар, ул. Ангарская, д. 2/6, к. 121 Факт. Адрес: 350038 г. Краснодар, ул. Березанская, д. 41, оф 4, тел. 8 (861)-205-1-222 ИНН 2311201063 КПП 231101001 ОГРН 152311017209 Веб-сайт: https://www.egorod.info E-mail: info@egorod.info Расчетный счет 40702810030000016271 в Краснодарском отделении № 8619 ПАО «Сбербанк России», г. Краснодар. БИК 040349602 Корреспондентский счет 30101810100000000602</p> <p>Директор ООО «Единый Город» / А. В. Пустовой/ М. П.</p>	<p>(Ф.И.О.) _____ 25.01.1974 г.р. Место рождения: <u>г. Краснодар</u> Паспорт: серия _____ выдан <u>03.08.2008</u> <u>УВД г. Краснодара</u> Зарегистрирован по адресу: <u>г. Краснодар</u> Ул. _____ Телефон: <u>8928</u> E-mail: _____ _____ (подпись, расшифровка)</p>

Состав общего имущества МКД

№ п/п	Наименование	Разграничение зон ответственности обслуживания общего имущества жилого многоквартирного дома
1.	Система электроснабжения, система освещения помещений общего пользования	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, системы дистанционного съема показаний приборов учета электрической энергии.
2.	Система водоснабжения и водоотведения. Система автоматического полива.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков. Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений. Системы дистанционного съема показаний приборов учета холодного и горячего водоснабжения. Системы фильтрации городской воды обратным осмосом с поддержанием pH показателей. Система автополива.
3.	Система фильтрации городской воды	Системы фильтрации городской воды обратным осмосом с поддержанием pH показателей, системой обезжелезивания, системой обеззараживания.
4.	Системы отопления	Крышная Газовая котельная, газопровода низкого давления Индивидуальный тепловой пункт (ИТП). Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры этих элементов, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, тепловых пунктов, Системы дистанционного съема показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии.
5.	Лифты	Лифтовое оборудование и система диспетчеризации лифтов
6.	АСКУЭ	Автоматизированная система контроля и учета индивидуальных приборов (ИПУ): - Электроэнергии, Тепловой энергии, ХВС и ГВС.
7.	Системы контроля доступом	Система доступом на придомовую территорию, в подъезд жилого дома, в коммерческие помещения первого и второго этажей, в парковочную зону цокольного этажа.



№ п/п	Наименование	Разграничение зон ответственности обслуживания общего имущества жилого многоквартирного дома
8.	Система коллективной эфирной антенны	Система коллективной эфирной антенны, активного оборудования, этажных усилителей.
9.	Видеонаблюдение	Система видеонаблюдения мест общего пользования (Межквартирные коридоры, лифтовые холлы, переходные балконы), Входы - выходы в МКД, въезды - выезды в подземный паркинг и придомовую территорию. Видеонаблюдение МОП Коммерческих помещений первого и второго этажей.
10.	АСПЗ Жилого дома	Автоматическая система противодымной защиты, (система контроля и оповещения, дымоудаление жилой части и коммерческих помещений, система подпора воздухом тамбур шлюзов и лифтовых шахт, система противопожарного водопровода, этажные гидранты пожаротушения в МОП)
11.	АСПЗ Подземного паркинга	Автоматическая система противодымной защиты, система контроля и оповещения, дымоудаление парковочной зоны, система подпора воздухом тамбур шлюзов.
12.	НССВП Жилого дома	Насосная станция систем водяного пожаротушения жилого дома с системой противопожарного водопровода.
13.	НССВП Подземного паркинга	Насосная станция систем водяного пожаротушения подземного паркинга с автоматизированной системой сплинкерного пожаротушения.
14.	Несущие конструкции	Ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
15.	Поверхности помещений общего пользования	Помещения МОП в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши.
16.	Заполнения дверных проемов помещений общего пользования	Металлопластиковые окна и двери МОП с доводчиками. Двери лифтового холла противопожарные с доводчиками.
17.	Ограждающие конструкции помещений общего пользования	Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
18.	Придомовая территория в границах земельного участка МКД.	Земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

«Управляющая компания»	«Собственник»
<p>ООО «Единый Город»</p> <p>Директор  А.В. Пустовой</p> 	<p>Собственник  / </p> <p>подпись Ф.И.О.</p>



Техническое содержание

1. Общие положения

1.1. В целях данного приложения используются следующие понятия и термины:

1.1.1. Техническое содержание - комплекс компанионно-технических мероприятий по обслуживанию инженерных систем и конструктивных элементов МКД и управлению параметрами и режимами работы оборудования, включающий в себя работы по техническому обслуживанию, технической эксплуатации и текущие ремонтные работы.

1.1.2. Техническое обслуживание - выполнение планово-предупредительных работ по осмотрам, проверкам работоспособности и наладкам на инженерных системах и конструктивных элементах МКД, а так же аварийное обслуживание, приводящиеся в соответствии с регламентами обслуживания и производственными инструкциями, разрабатываемыми индивидуально для данного МКД на основании рекомендаций производителей оборудования и с учетом фактического технического состояния МКД.

1.1.3. Аварийное обслуживание - мероприятия по экстренному устранению/прекращению развития аварийных ситуаций на инженерных системах и конструктивных элементах, оперативному восстановлению их функционирования и возможности использования, а при невозможности такого восстановления -полному или частичному отключению и/или ограничению использования неисправных инженерных систем и конструктивных элементов для последующей выработки инженерных решений и проведения ремонтно-восстановительных работ.

1.1.4. Техническая эксплуатация - управление параметрами и режимами работы инженерных систем в рамках их функциональных возможностей в соответствии с инструкциями производителей по эксплуатации соответствующего оборудования с учетом фактического технического состояния МКД и его индивидуальных технических характеристик.

1.1.5. Текущие ремонтные работы - мелкие ремонтные работы и замены, связанные с поддержанием текущих эксплуатационных свойств инженерных систем и конструктивных элементов МКД путем восстановления или аналогичной замены отдельных изношенных узлов, небольших участков сетей и поверхностей, направленных на достижение нормативных сроков использования таких систем и элементов до их капитального ремонта с учетом рекомендаций производителей и фактического технического состояния МКД.

1.1.6. Капитальные ремонтные работы - работы по реконструкции, модернизации, восстановлению работоспособности и пуско-наладке инженерных систем и конструктивных элементов МКД, технический и/или моральный износ, комплектность, ошибки при проектировании и монтаже которых препятствуют их нормальному полноценному использованию и/или если они несут угрозу жизни, здоровью и имущественным интересам жителей и пользователей МКД и иных лиц, в соответствие с действующим законодательством РФ.

1.2. В объем услуг по настоящему договору входят мероприятия по Техническому обслуживанию, Технической эксплуатации и Текущим ремонтным работам инженерных систем и конструктивных элементов МКД с учетом общей стоимости работ по настоящему Договору.

1.3. Капитальные ремонтные работы не входят в объем работ по данному договору и выполняются отдельно после заключения соответствующего дополнительного соглашения с Управляющей компанией.

1.4. В рамках выполнения своих обязанностей Управляющая компания наблюдает за состоянием МКД, анализирует получаемую в процессе работы статистику по отклонениям и авариям, вырабатывает рекомендации и предложения по улучшению и восстановлению работоспособности инженерных систем и конструктивных элементов, приведению его надлежащее техническое состояние в соответствие с требованиями технических регламентов и иной нормативно технической документации и предписаний контролирующих органов, выданных на основании таких документов, в т. ч. по проведению капитальных ремонтных работ.

1.5. Собственник обеспечивает доступ в помещения, через которые проходят или в которых располагаются обслуживаемые инженерные системы представителям Управляющей компании для устранения неисправностей, локализации аварий и предотвращения возникновения или распространения ущерба.

1.6. Техническое содержание МКД производится по инженерным системам и конструктивным элементам, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.



2. Порядок оказания услуг.

2.1. Техническое содержание МКД осуществляется в режиме планового обслуживания согласно производственным инструкциям и плану-графику:

- Плановые осмотры;
- Плановое обслуживание;
- Плановые текущие ремонтные работы;
- Плановые подготовительные работы к сезонной эксплуатации;
- Управление параметрами работы инженерных систем;
- Ежемесячное сервисное обслуживание технологического оборудования.
- Аварийное обслуживание.

2.2. Аварийное обслуживание осуществляется круглосуточно, путем направления аварийной бригады при сообщении о наличии признаков аварийной ситуации, регистрацией факта обращения и последующим составлением акта при подтверждении наличия аварийной ситуации.

2.3. Работы по устранению/прекращению развития аварийной ситуации осуществляются в кратчайшие сроки, но не более 30 минут с момента получения соответствующего сообщения. В отдельных случаях срок устранения может быть продлен вследствие объективного наличия технических и технологических причин.

2.4. При наличии причин, препятствующих оперативному восстановлению функционирования и возможности использования неисправных инженерных систем и конструктивных элементов. Управляющая компания в разумные сроки, но не более 72 (семидесяти двух) часов с момента ее возникновения разрабатывает инженерное решение и организует проведение аварийно-восстановительных работ. Срок проведения аварийно-восстановительных работ может быть продлен на время, необходимое для поставки запасных частей и оборудования. До начала аварийно-восстановительных работ и в ходе их проведения Управляющая компания при наличии возможности обеспечивает работу неисправных инженерных систем и конструктивных элементов по временным схемам.

2.5. В случае необходимости проведения Капитальных ремонтных работ для восстановления функционирования и возможности использования неисправных инженерных систем и конструктивных элементов. Управляющая компания в разумные сроки но не более 10 рабочих дней разрабатывает инженерное решение, проводит рыночную оценку стоимостных предложений, формирует смету и доводит информацию о необходимости проведения ремонтных работ до собственников через информационные стенды, платежные документы или иными возможными способами для принятия ими решения о целесообразности, сроках и источниках финансирования таких работ.

«Управляющая компания»	«Собственник»
 <p>ООО «Единый Город» Директор  А.В. Пустовой</p>	<p>Собственник _____ _____ / _____ подпись Ф.И.О.</p>



Перечень работ и услуг по управлению и содержанию многоквартирного дома на 2017 – 2018 г.

Статьи расходов	Содержание работ и услуг	Стоимость услуги (работы) на 1 кв. м. общей площади помещения, руб./кв. м.	Периодичность выполнения работы (услуги)	Ед. изм.	
1	1.1	Уборка помещений, входящих в состав общего имущества	5,60	Постоянно в соответствии с сезонностью	М/2
	1.2	Уборка придомовой территории	1,90		
	1.3	Благоустройство и озеленение	1,85		
2	2.1	Система отопления	2,02	Ежедневно, в течении года, согласно графика	М/2
	2.2	Система водоснабжения, водоотведения	1,03		
	2.3	Система электроснабжения	0,40		
3	3.1	Текущий ремонт конструктивных элементов здания,	0,43	В течении года, согласно плана ТР	М/2
	3.2	Текущий ремонт инженерных систем	0,80		
Работы и услуги, выполняемые на основании договоров с подрядными компаниями					
4	4.1	Обслуживание ИТП (индивидуальный тепловой пункт в количестве 2 шт. верхняя и нижняя зона)	1,31	Постоянно	М/2
	4.2	Обслуживание установки нано-фильтрации ХВС	0,95	Постоянно	
	4.3	Обслуживание ВНС	0,80	4 раза в год	
	4.4	Дератизация	0,30	4 раза в год	
	4.5	Дезинсекция	0,20	2 раза в год	
	4.6	Обслуживание вентканалов	0,07	2 раза в год	



5	Аварийное обслуживание	4.7	Обслуживание системы автоматического полива	0,49		
		4.8	АСПЗ (автоматическая система пожарной защиты)	2,86	Постоянно	
		4.9	СКУД (система контроля доступа)	0,65	Постоянно	
		4.10	Обслуживание крышной газовой котельной	2,52	Постоянно	
		4.11	Обслуживание коллективной спутниковой антенны	0,15		
5	Аварийное обслуживание	5.1	Компания работы диспетчерской службы			
		5.2	Выезд аварийной бригады	0,76	Круглосуточно	М/2
ИТОГО РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОМПЛЕКСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА						
				25,09		
6	Управление многоквартирным домом	6.1	* Компания работ по содержанию и ремонту общего имущества. * Компания технического контроля и планировании. * Компания Договорно-правовой, финансово-экономической деятельности. * Компании системы учета начислений оплат собственниками, развития и модернизации общего имущества, и т.д. * Ведение претензионной исковой работы. Сбор, вывоз твердых бытовых отходов	4,99	Постоянно в течении действия договора	М/2
		7.1	Сбор, вывоз твердых бытовых отходов		Ежедневно	
		7.2	Вывоз строительного мусора		По договору.	
		7.3	Вывоз крупногабаритных отходов		По мере необходимости	М/2
7	Вывоз мусора	8.1	Страхование лифтов		Еженедельно	
		8.2	Техническое освидетельствование лифтового оборудования		1 раз в год	
		8.3	Техническое обслуживание лифтового оборудования	2,10	1 раз в год	М/2
8	Комплексное обслуживание лифтов	9.1	Обеспечение безопасности на придомовой территории.	6,65	Постоянно	М/2
		9.2	Обеспечение порядка в подъездах.	4,60	Постоянно	М/2
		9.3	Видео фиксация МОП, придомовой территории, подземной автостоянки. Обновление лицензированного ПО.	1,15	Постоянно	М/2
		9.4	Прочее	0,00	По решению собрания	
РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ						
Дополнительные услуги, начисляемые на основании решений общих собраний собственников.						



ЕДИННЫЙ ГОРОД
группа компаний



10 Предоставление коммунальных услуг	10.1	Плата за холодную воду	Ежемесячная плата начисляется по каждой квартире в соответствии с показаниями ИПУ, либо по нормативу.
	10.2	Плата за горячую воду	
	10.3	Плата за электроэнергию	
	10.4	Плата за тепловую энергию	

 ООО «Единный Город» Директор А.В. Пустовой	«Управляющая компания»	«Собственник»
		Собственник _____ ПОДПИСЬ _____ ФИО _____



Правила проживания и внутреннего распорядка собственников помещений

1. Общие положения

1.1. Правила проживания и внутреннего распорядка (далее Правила) разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Правила проживания и внутреннего распорядка утверждаются общим собранием собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, и обязательны к исполнению собственниками жилых и нежилых помещений, членами их семей, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение является офисом), нанимателями, арендаторами и посетителями жилого дома.

1.3. При нарушении настоящих Правил одними собственниками помещений, другие вправе самостоятельно обратиться в соответствующие контролирующие и правоохранительные органы для защиты своих прав и интересов в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия:

Общее имущество – общим имуществом в соответствии со ст. 36 ЖК РФ являются:

- 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;
- 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 компании их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Переустройство жилого и нежилого помещения в жилом доме - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

Перепланировка жилого и нежилого помещения в жилом доме - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

2. Правила поведения и правила содержания имущества в многоквартирном доме

2.1. Собственник помещения в многоквартирном доме осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством. Ст. 30 ЖК РФ



2.2. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Ст. 30 ЖК РФ

2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме пользуются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством.

2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Ст. 30 ЖК РФ

2.5. Собственникам помещений ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- 2.5.1. Окрашивание оконных переплетов с наружной стороны краской (использование цвета пластиковых окон), отличающейся по цвету от установленного для данного здания. п. 3.5.8. Правил и норм ТЭ.
- 2.5.2. Складирование крупногабаритного мусора, картона от бытовой и видео-оргтехники в приквартирном холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами Управляющей компании за счет средств собственника (путем включения платы за указанную услуг в платежный документ на оплату ЖКУ).
- 2.5.3. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загромождены. п. 3.2.16. Правил и норм ТЭ.
- 2.5.4. Размещение объявлений на лестничных клетках, стенах, дверях, кроме определенных Управляющей компанией для этого мест.
- 2.5.5. Нанесение надписей на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на лобых поверхностях общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.5.6. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается бросать непотушенные окурки в урны и мусорные контейнеры. Курить в приквартирных холлах и других местах общего пользования. Ст.12 Федерального закона N 15-ФЗ от 23.02.2013
- 2.5.7. Выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другой мусор. Ремонтные работы по устранению лобых повреждений, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет собственника помещения (путем включения платы за указанную услуг в платежный документ на оплату ЖКУ), по вине которого произошло такое повреждение. п. 5.8.7. Правил и норм ТЭ
- 2.5.8. Сжигать все виды отходов на территории жилого комплекса и в мусоросборниках. п. 3.7.16. Правил и норм ТЭ
- 2.5.9. Осуществлять деятельность в нежилых помещениях, расположенных на территории жилого комплекса, связанную с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.
- 2.5.10. Использовать жилое помещение для промышленного производства.

2.6. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Кодексом Краснодарского края об административных правонарушениях должны соблюдать тишину в ночное время с 23.00 вечера до 7.00 утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные звуковоспроизводящие устройства, а также устройства звукоусиления должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.

2.7. Шумные работы выполнять в течение рабочего времени с понедельника по пятницу с 9 до 18 часов с перерывом с 13.00 по 15.00. В выходные и праздничные дни шумные работы ЗАПРЕЩЕНЫ.

2.8. В случае длительного отъезда собственника или сдачи помещения в аренду собственник должен уведомить об этом Управляющую компанию.

2.9. При продаже помещения собственник должен сообщить в Управляющую компанию информацию о смене собственника помещения.



3. Пользование придомовой территорией

3.1. Проведение праздничных и иных мероприятий в расположенных на придомовой территории допускается с 7.00 утра до 23.00 вечера, в соответствии с Кодексом Краснодарского края об административных правонарушениях.

3.2. ЗАПРЕЩЕНО:

- 3.2.1. Самовольно пересаживать, высаживать или вырубать деревья и кусты, срезать цветы или осуществлять другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия. п. 3.8.2. Правил и норм ТЭ
- 3.2.2. Складировать на озелененных территориях любые материалы, устраивать свалки мусора, разжигать костры, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов. п. 3.9.2. Правил и норм ТЭ

4. Паркинг. Доступ на внутривортовую территорию автотранспорта. Правила движения

4.1. Запрещена парковка на газонах, тротуарах, на внутривортовых проездах и придомовых парковочных карманах (кроме мест, специально отведенных под парковку автотранспортных средств собственников).

4.2. На всей территории жилого дома и территории подземного паркинга ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- 4.2.1. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта.
- 4.2.2. Мойка, ремонт и обслуживание транспортных средств.

4.3. Для обеспечения безопасности собственников помещений и их семей, а также возможности свободного перемещения по территории двора запрещается производить парковку автотранспорта на внутривортовой огороженной территории, за исключением гостевого автотранспорта на гостевой парковке (см. п. 4.12), по предварительному согласованию с Управляющей Компанией и получением соответствующего пропуска с указанием марки, модели и госномера автотранспорта, а также времени пребывания автотранспорта на территории комплекса.

4.4. Доступ транспортных средств на внутривортовую огороженную территорию жилого дома закрыт специально установленными автоматическими воротами. Открытие указанных ворот для въезда автомобилей осуществляется по устному заявлению собственников помещений операторам КПП в следующих случаях: для загрузки/выгрузки материалов, мебели, строительного мусора и пр. Время нахождения транспорта собственника на внутривортовой территории оговаривается с оператором КПП, нахождение автотранспорта на территории сверх оговоренного времени не допускается. При нарушении собственником указанного требования, оператор КПП вправе впредь не открывать доступ автотранспорту собственника на внутривортовую территорию.

4.5. Грузовой транспорт, осуществляющий доставку, материалов, мебели и пр., допускается на территорию комплекса и на внутривортовую территорию только после получения в Управляющей компании пропуска на въезд (дата и время въезда/выезда отмечается в пропуске).

4.6. Для получения права доступа на парковочные места, специально отведенные под парковку автотранспортных средств, собственник помещения обязан сообщить в управляющую компанию марку автомобиля и его государственный регистрационный номер. Список автомобилей, которым разрешен доступ, находится у операторов КПП.

4.7. Въезд/выезд на территорию жилого дома автотранспорта, не внесенного в список, возможен только после согласования с Управляющей компанией.

4.8. Доступ на территорию внутреннего огороженного наземного паркинга жилого дома (см. п. 4.12) осуществляется через автоматические ворота и шлагбаумы. Открытие/закрытие ворот и шлагбаумов происходит в автоматическом режиме с помощью индивидуального пульта каждым собственником.

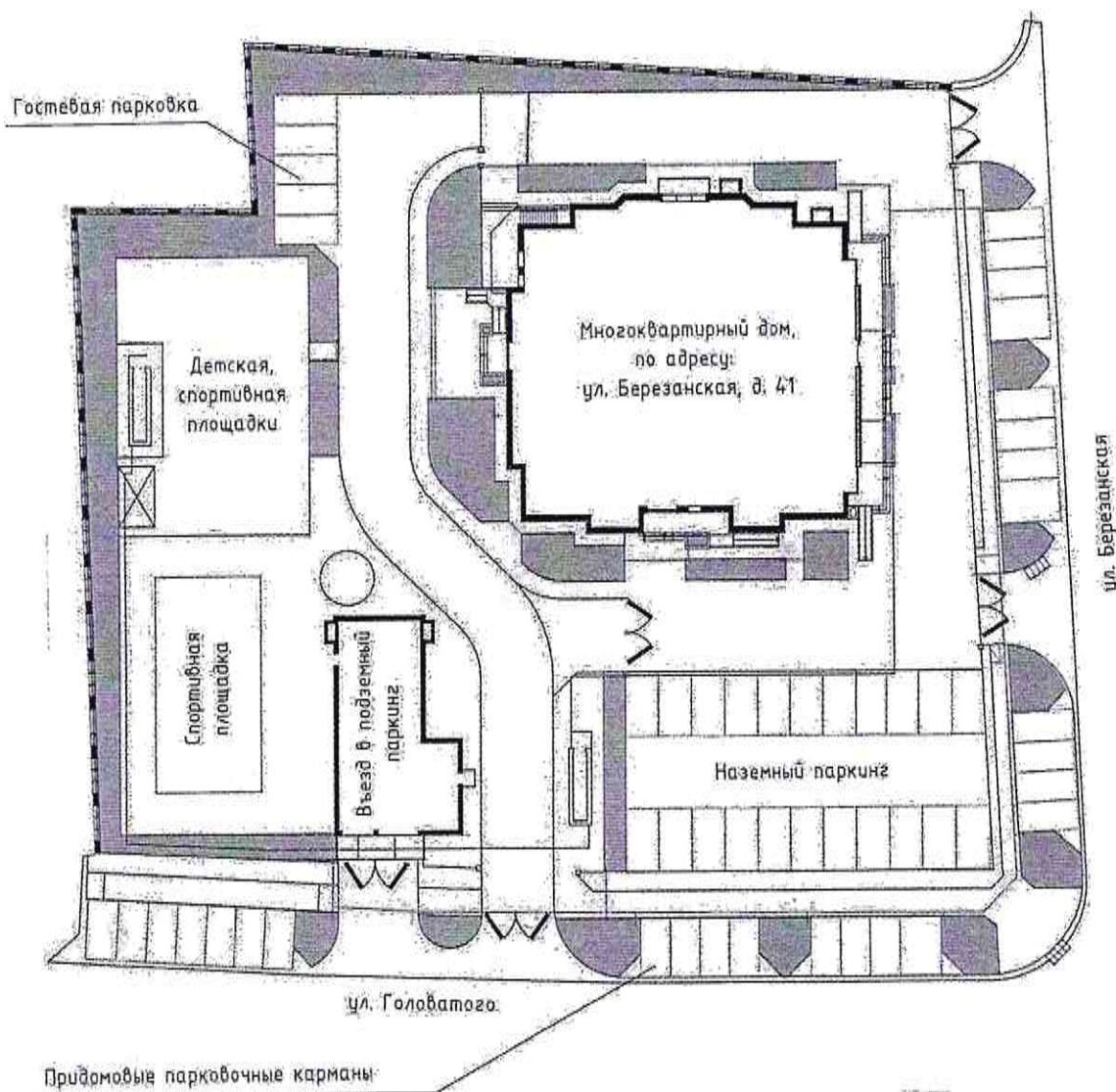
4.9. При нанесении материального ущерба общему имуществу собственников Управляющая компания вправе запретить въезд автотранспорта нарушителей на территорию комплекса до полного возмещения материального ущерба.

4.10. Автомашинам экстренных служб открыт круглосуточный беспрепятственный доступ на внутривортовую территорию жилого дома.



4.11. Движение по всей территории жилого дома и подземного паркинга осуществляется со скоростью не более 5 км/час.

4.12. Схема расположения парковочных мест и карманов:



5. Содержание животных

5.1. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение домашними животными подъездов, лестничных клеток, а также детских площадок, дорожек, тротуаров.

5.2. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах.

5.3. Выгул животных производится только вне территории жилого дома. Категорически запрещен выгул животных на территории, прилегающей к детским площадкам. На территории жилого комплекса запрещается нахождение животных без поводка. Для крупных пород животных дополнительно обязательно использование намордника.

5.4. Владельцы домашних животных несут ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными в соответствии с действующим законодательством.



6. Ремонтно-строительные работы в жилых, нежилых помещениях

6.1. Ремонтно-строительные работы по переоборудованию (переустройству и (или) перепланировке) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме производятся строго в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.2. Переоборудование жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. ст. 26 ЖК РФ

6.3. Запрещено переустройство помещений, при котором:

- 6.3.1. Ухудшаются условия эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.
- 6.3.2. Переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.
- 6.3.3. Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.
- 6.3.4. Устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.
- 6.3.5. Предусматривается ликвидация или уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.
- 6.3.6. Нарушаются требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для жилых зданий.

6.4. Порядок и условия временного отключения инженерных коммуникаций и вывоза строительного мусора при производстве ремонтно-строительных работ устанавливаются Управляющей компанией на договорной основе с заявителем.

6.5. Вывоз строительного мусора с территории объекта производится в специальных контейнерах силами собственника помещения, в котором ведутся ремонтно-строительные работы. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключая загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. **Складирование строительного мусора в местах общего пользования и на территории двора строго запрещено!**

6.6. Допуск сотрудников подрядной компании в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении сотрудника Управляющей компании.

6.7. При проведении ремонтно-строительных работ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ с Управляющей компанией НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- 6.7.1. Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята за 24 часа до начала производства работ.
- 6.7.2. Установка на крыше и фасаде дома индивидуальных эфирных, спутниковых антенн и иного навесного оборудования.
- 6.7.3. Установка внешних блоков систем кондиционирования вне специально предусмотренных технологических ниш, а также не подключение системы кондиционирования к специальному дренажному каналу.

6.8. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников эксплуатирующей компании в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-, гидроизоляции, элементов общедомовых систем водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения.

6.9. При производстве ремонтных работ необходимо соблюдать следующие требования:

- 6.9.1. в полу по периметру каждого помещения находятся трубы отопления, поэтому не допускается сверление, пробивание отверстий, забивание гвоздей в зоне трубопроводов;
- 6.9.2. запрещается замуровывать технологические лючки, производить врезки дополнительного оборудования в стояки общего пользования.
- 6.9.3. монтаж дополнительных электросетей и электрооборудования производить по проекту, разработанному лицензированной компанией на основе существующих технических условий.



7. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

7.1. В случае обнаружения собственниками неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования, относящегося к общему имуществу, необходимо немедленно уведомить об этом Управляющую компанию.

7.2. Если неисправность оборудования, относящегося к общему имуществу, наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны собственника последний обязан возместить стоимость работ по устранению неисправности, а также стоимость оборудования вышедшего из строя. Работы по устранению могут быть осуществлены как Управляющей компанией, так и самим собственником по согласованию сторон.

7.3. Собственнику необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

7.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

7.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для остановки течи, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей компанией.

7.3.3. Неисправность электросети:

- установить, повреждена ли электросеть только в помещении собственника или во всем доме;
- уведомить Управляющую компанию о повреждениях электросети.

ПРИМЕЧАНИЕ: При возникновении аварийной ситуации в ночное время, в выходные или праздничные дни, персонал Управляющей компании осуществляет только ликвидацию аварийной ситуации (перекрытие стояка водоснабжения; отключение электроснабжения поврежденной линии и пр.); выполнение ремонтных работ осуществляется в рабочее время в первый рабочий день после наступления аварийного случая.

«Управляющая компания»	«Собственнику»
 <p>ООО «Единый Город» Директор А.В. Луговой</p>	<p>Собственник _____ подпись _____ Ф.И.О. _____</p>



Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

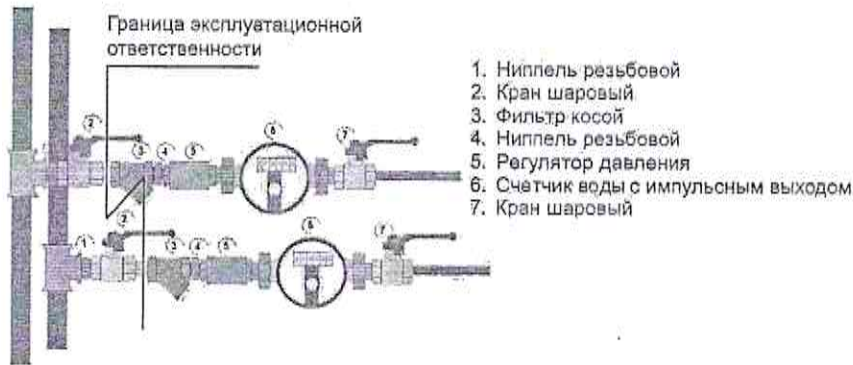


Схема (Рис. 1)

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровый кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

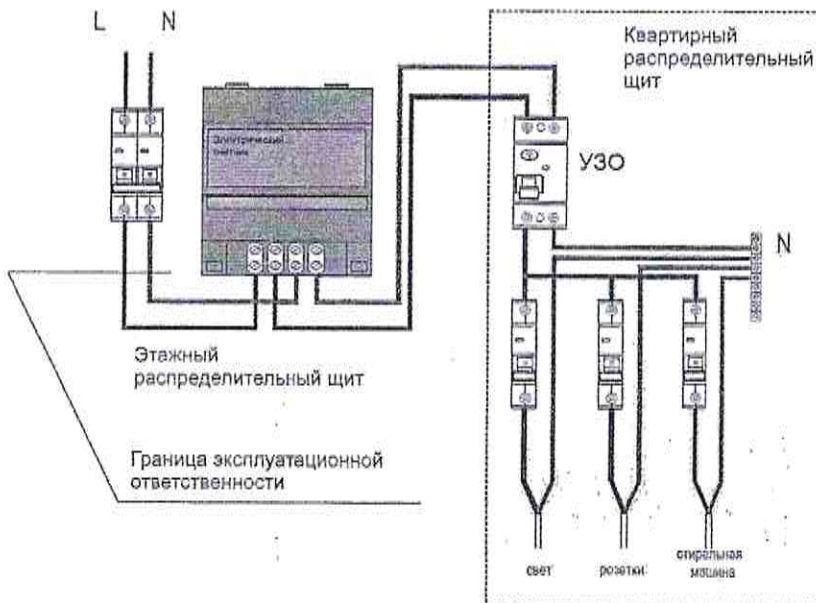


Схема (рис. 2)



3) При эксплуатации системы коллекторного отопления на квартиру.

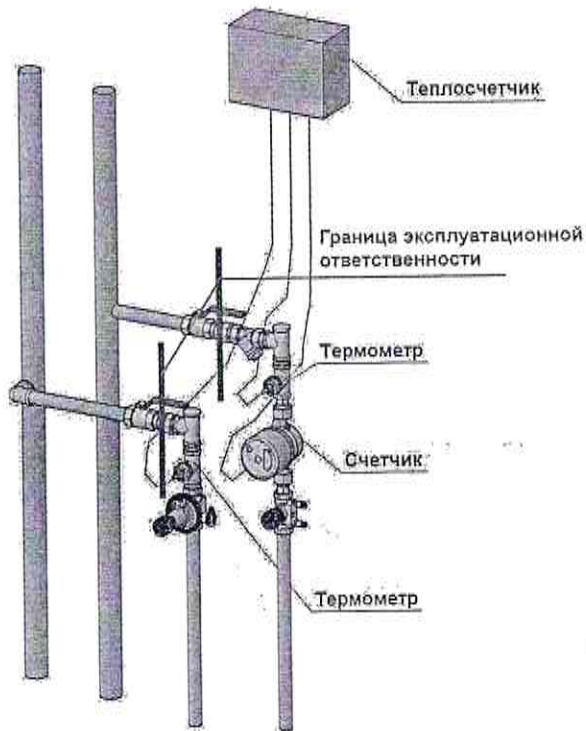


Схема (рис. 3)

«Управляющая компания»	«Собственник»
<p>ООО «Единый Город» Директор А.В. Пустовой</p> 	<p>Собственник подпись ФИО</p> 